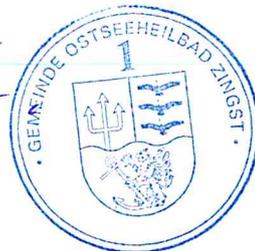


**Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**



---

# Begründung

**zur I. Änderung und I. Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 4  
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,  
für das Gebiet „Paaler End“**

---

**Auftraggeber: Gemeinde Ostseeheilbad Zingst  
Bau- und Liegenschaftsamt  
18374 Ostseeheilbad Zingst · Hanshäger Straße 1  
Tel.: 03 82 32 / 8 10 - 52  
Fax: 03 82 32 / 8 10 - 31**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772**

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand: 19. November 2016**

## 0. Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Planungsrechtliche Grundlagen   | 3  |
| 1.1   | Rechtsgrundlage   | 3  |
| 1.2   | Technische Grundlage  | 3  |
| 2.    | Übergeordnete und vorbereitende Planungen   | 3  |
| 2.1   | Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm  | 3  |
| 2.2   | Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996  | 4  |
| 2.3   | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan   | 4  |
| 2.4   | Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen  | 4  |
| 3.    | Baugebiet   | 4  |
| 4.    | Lage und Größe des Plangebietes   | 4  |
| 5.    | Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage  | 5  |
| 6.    | Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft  | 6  |
| 7.    | Planungsziele   | 6  |
| 8.    | Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes  | 8  |
| 8.1   | Gestaltung des Baugebietes  | 8  |
| 8.2   | Art der baulichen Nutzung   | 9  |
| 8.3   | Maß der baulichen Nutzung   | 9  |
| 8.4   | Städtebauliche Vergleichswerte  | 10 |
| 8.5   | Infrastruktur und Einrichtungen   | 10 |
| 8.6   | Verkehrerschließung   | 10 |
| 9.    | Auswirkungen der Planung  | 11 |
| 10.   | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen   | 13 |
| 10.1  | Elektroenergieversorgung  | 13 |
| 10.2  | Straßenbeleuchtung  | 14 |
| 10.3  | Wasserversorgung  | 14 |
| 10.4  | Heizung   | 14 |
| 10.5  | Feuerlöschereinrichtung   | 14 |
| 10.6  | Fernmeldeeinrichtung  | 15 |
| 10.7  | Kommunikation   | 16 |
| 10.8  | Regen- und Oberflächenentwässerung  | 16 |
| 10.9  | Abwasserbeseitigung   | 17 |
| 10.10 | Abfallbeseitigung   | 17 |
| 11.   | Bodendenkmale und Bodenfunde  | 17 |
| 12.   | Altlasten   | 18 |
| 13.   | Naturschutz   | 18 |
| 13.1  | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung   | 18 |
| 13.2  | Artenschutzrechtliche Belange   | 19 |
| 14.   | Immissionsschutz  | 20 |
| 15.   | Kataster- und Vermessungswesen  | 20 |
| 16.   | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens  | 21 |
| 17.   | Kostenschätzung   | 22 |
| 18.   | Umweltbericht zur I. Änderung und I. Ergänzung<br>des Bebauungsplanes Nr.4, für das Gebiet „Paaler End“ | 23 |

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548), die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 01. März 2012 eingeleitet.

Die Gemeindevertretung Ostseeheilbad Zingst hat in der öffentlichen Sitzung am 18. September 2014 einen Überleitungs- und Änderungsbeschluss gefasst. Entsprechend wird die bisherige Verfahrensart dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in ein normales Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 BauGB übergeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 16. April 2012 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Damgartener Chaussee 40 / Haus I  
18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm**

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat mit Datum vom 27. September 2013 das Amt für Raumordnung Vorpommern durch eine Voranfrage über die geplante Bebauungsplanänderung informiert. Durch die beabsichtigte Größe des geplanten Vorhabens ergaben sich Fragen unter anderem zur Gesamtentwicklung des Ortes, ob sich das Vorhaben in die vorhandene Einzelhandelsstruktur einfügt oder gibt es Alternativstandorte für das geplante Kaufhaus „Stolz“.

Daraufhin gab die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst die Erstellung eines Einzelhandelsgutachten in Auftrag. Diese Ausfertigung mit Datum 31. Juli 2014 liegt nunmehr vor und wurde in der öffentlichen Sitzung am 18. September 2014 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Das Gutachten wird dem Amt für Raumordnung Vorpommern im Zuge des Planverfahrens zur Kenntnisnahme vorgelegt.

## 2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst liegt laut „Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan“ von 1996 in der Planungsregion Nordvorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ zugeordnet. Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.

Für den Bereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 für das Gebiet „Paaler End“ wies der Flächennutzungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Informations - und Dienstleistungseinrichtungen“ sowie Flächen für den ruhenden Verkehr aus.

Entsprechend erfolgte für den Geltungsbereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Informations - und Dienstleistungseinrichtungen“ bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ im Rahmen der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde am 18. September 2014 gefasst. Durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ am 08. April 2016 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung.

## 2.4 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Der Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4.

Für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst bestehen eine Stellplatzsatzung vom 20. September 2006 sowie eine Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung) vom 19. Juni 2004.

## 3. Baugebiet

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst  
Gemarkung Zingst

- Flur 2  
Flurstück: 186/62, 186/64, 186/65, 186/66, 186/67, 186/68, 186/69 tlws.,  
188/4, 188/5, 188/6, 189/4, 190/2, 191/1, 192/1, 193/1

## 4. Lage und Größe des Plangebietes

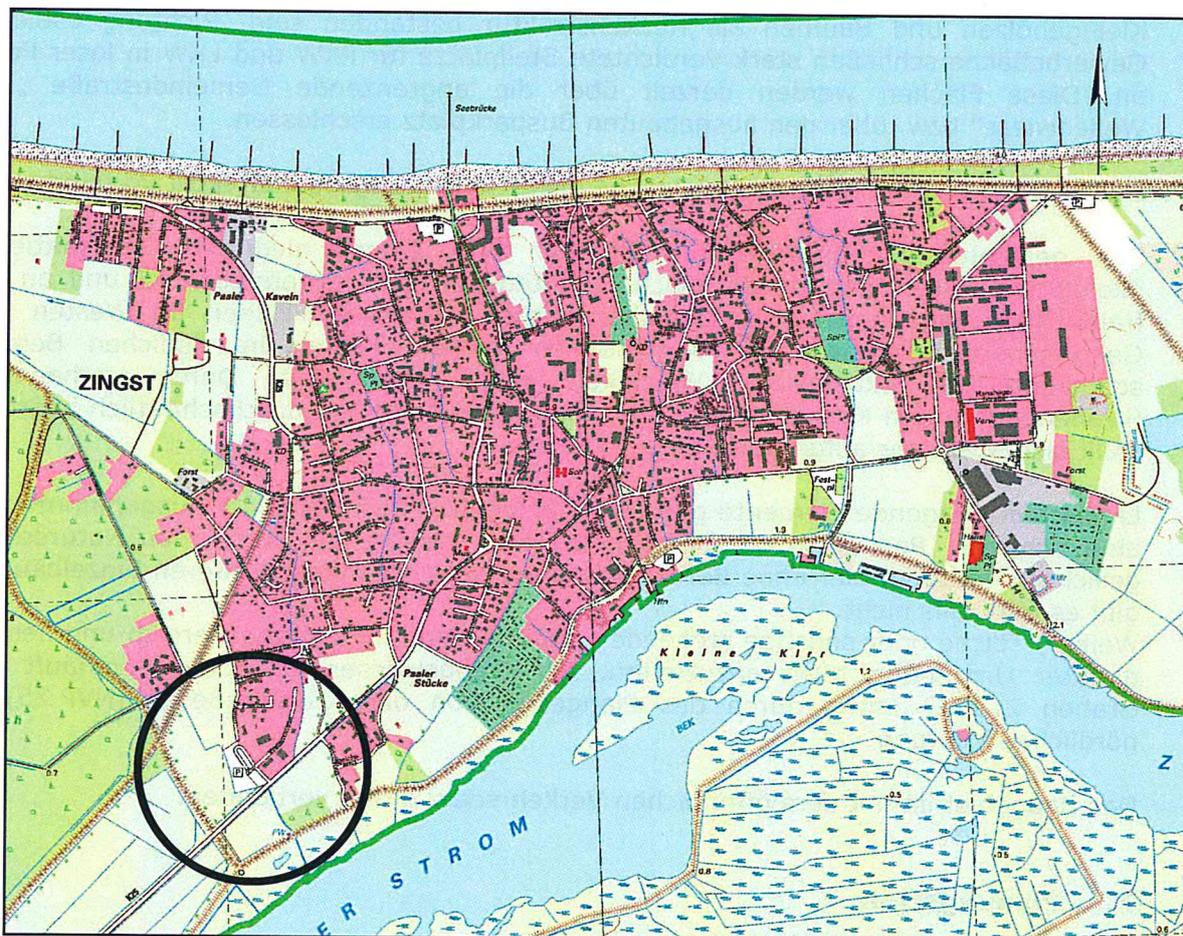
Der Bereich des Plangebietes liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Ostseeheilbad Zingst. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den zum Straßenflurstück „Am Paalen“ gehörenden Feldweg und den dort verlaufenden Graben

- im Osten durch die Straße „Zur Wellenwiese“, den Bus- und LKW-Stellplätzen, dem Netto-Markt und der Tankstelle
- im Süden durch die Kreisstraße 25 (NVP 25)
- im Westen durch die angrenzenden Grünflächen bis zum Deich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.000,0 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):  
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

## 5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die die angrenzenden gewerblich genutzten Bebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von ca. 1,00 m über HN im nordwestlichen Bereich bis auf etwa 0,40 m über HN im südlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden sowie Gräben weichen entsprechend ab.

## **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ liegt am südwestlichen Ortseingang von Zingst direkt an der Kreisstraße 25 (NVP 25), hier „Barther Straße“. Es wird im Norden durch den zum Straßenflurstück „Am Paalen“ gehörenden Feldweg und den dort verlaufenden Graben, im Osten durch die Straße „Zur Wellenwiese“, den Bus- und LKW-Stellplätzen, dem Netto-Markt und der Tankstelle, im Süden durch die Kreisstraße 25 (NVP 25) sowie im Westen durch die angrenzenden Grünflächen bis zum Deich umgrenzt.

Das Plangebiet selbst liegt größtenteils auf Grünflächen, die in Teilbereichen mit Kleingehölzen und Bäumen als Heckenstruktur bestanden sind. Richtung östlicher Gewerbefläche schließen stark verdichtete Stellplätze für PKW und LKW in loser Form an. Diese Flächen werden derzeit über die angrenzende Gemeindestraße „Zur Wellenwiese“ bzw. über den ausgebauten Busparkplatz erschlossen.

Gebäude sowie weitere baulichen Anlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich mit einem niedrigen bis mittleren ökologischen Wert dar, da die Fläche größtenteils noch unversiegelt ist und an die freie Landschaft grenzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen des Geltungsbereiches sowie die vorhandenen Verkehrsflächen im östlichen Bereich schmälern die ökologische Wertigkeit des Plangebietes. Durch vorhandene Straßenbäume und Kleingehölze ist das Plangebiet zwar überdurchschnittlich begrünt, stellt sich aber sehr aufgeräumt dar.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Hiervon ausgenommen ist eine Schwarz - Pappel an der nördlichen Plangebietsgrenze. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope, hier ohne Berücksichtigung der vorhandenen älteren Einzelbäume, gibt es ebenfalls nicht.

Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen. Als Fließgewässer II. Ordnung verläuft der Graben Zi 11/3 mittig durch das Plangebiet von der Kreisstraße 25 (NVP 25) in nördlicher Richtung.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, soll mit der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 ein weiteres sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ als Ergänzung und Abrundung der im südwestlichen Bereich der Ortslage vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Netto - Markt, Gartenfachmarkt und Tankstelle) ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen soll eine in sich geschlossene Einheit hergestellt, ein baulicher Lückenschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet werden. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes (Baumarkt, Maschinenausleihstation, Getränkemarkt und Büros) sowie eines Kaufhauses „Stolz“, unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

Die Zentrenstruktur des Ostseeheilbades Zingst beinhaltet neben dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Zingst den Ergänzungsbereich „Paaler End“ im Südwesten des Gemeindegebietes. Der bestehende und etablierte Einzelhandelsstandort zeichnet sich durch eine eindeutige Orientierung auf den PKW-Kunden aus und bindet überörtlich Kaufkraft.

Das Ziel jeglicher Einzelhandelsentwicklung im Ergänzungsbereich sollte es jedoch sein, keine Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im Ortskern Zingst zu schaffen, sondern Ergänzungen zum heutigen Angebot zu entwickeln und bestehende Branchenlücken zu schließen.

Die Abgrenzung des Einzelhandelsstandortes „Paaler End“ als Ergänzungsbereich stellt somit eine planerische Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung dar. Mit der Abgrenzung und Definition des Ergänzungsbereiches „Paaler End“ wird dem bestehenden Flächenbedarf von Betrieben aus dem Fachmarktsegment Rechnung getragen und für die Ansiedlung von derartigen Betriebstypen Flächenpotenziale geschaffen.

Ein wichtiges Ziel bei jedweder Entwicklung sollte es jedoch sein, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen sinnvoll zu ergänzen und die positiven Synergieeffekte so groß wie möglich zu gestalten.

Der Ergänzungsstandort Paaler End sollte vornehmlich der Entwicklung nicht-ortskernrelevanter Sortimente vorbehalten sein. Einzelhandelsentwicklungen mit nahversorgungsrelevanten und ortskernrelevanten Sortimenten sind nur dann möglich, wenn bestehende Angebotslücken geschlossen werden können, innerhalb des Ortskern keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und die Verträglichkeit für den Ortskern nachgewiesen ist.

Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des Ortskerns Zingst nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Es liegen konkrete städtebauliche und funktionale Planungen der Gemeinde Zingst vor, die im Westen an den NETTO - Markt angrenzenden Flächen für Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln.

Konkret sind die Realisierung des Kleinkaufhauses „STOLZ“ sowie die Ansiedlung des kleinflächigen Baufachmarktes „BRANSE“ mit integriertem Getränkehandel vorgesehen. Das Kaufhaus „STOLZ“ ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800,0 m<sup>2</sup> geplant. Dieser Wert wird auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Ostseeheilbad Zingst als obere Grenze für das geplante Kaufhaus Stolz genannt. Entsprechend erfolgte auch hier auch eine Festsetzung im Teil B. Natürlich unterliegen zudem zusätzlich temporär aufgestellte Verkaufspavillons, die die Verkaufsfläche erweitern, ebenfalls die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800,0 m<sup>2</sup>. Dieser Schwellenwert dient grundsätzlich dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.

Der Baufachmarkt „BRANSE“ würde auf einer Gesamtverkaufsfläche von 480,0 m<sup>2</sup> entstehen, ergänzend ist die Realisierung eines kleinen Getränkehandels (160,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) geplant.

Insgesamt ist der Ergänzungsbereich „Paaler End“ sowohl hinsichtlich seiner Lage und Größe als auch der Verfügbarkeit für die geplanten Entwicklungen geeignet. Der Baufachmarkt „BRANSE“ ist den nichtortskernrelevanten Sortimenten zuzuordnen und somit am Standort „Paaler End“ grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das Kaufhaus „STOLZ“ bietet hingegen vorwiegend ortskernrelevante Sortimente aus dem konsumigen bis niedrigpreisigen Segment an. Die vorgestellte Einzelhandelsanalyse sowie die Bewertung der Passanten- und Bürgerbefragung in Zingst haben aufgezeigt, dass Angebotslücken insbesondere im konsumigen bis niedrigpreisigen Textilsortiment, sowie Hausrat, Elektroartikel etc. bestehen. Die

Entwicklung des Kaufhauses „STOLZ“ könnte somit bestehende Angebotslücken schließen und das bestehende Einzelhandelsangebot im Ortskern sinnvoll ergänzen.

Darüber hinaus bietet der Ortskern der Gemeinde Zingst keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Realisierung des Kaufhauses „STOLZ“. Das Planvorhaben zur Realisierung des Kaufhauses „STOLZ“ ist an dieser Stelle somit positiv zu bewerten. Die städtebauliche und ökonomische Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Zingst sollte jedoch sichergestellt werden.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Zur Wellenwiese“. Innerhalb des Plangebietes ist die Verkehrsführung nur auf die jeweiligen Zufahrten beschränkt. Entsprechend wird ein störender Durchgangsverkehr dadurch ausgeschlossen.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst behält sich die Schaffung eines Großparkplatzes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde vor. Hierzu kann der geplante Zufahrtsbereich auch als Zufahrt zum Parkplatz genutzt werden.

Einige vorhandene Einzelbäume können in das neue Bauungskonzept integriert werden, soweit es die geplante Nutzung zulässt. Weitere Bepflanzungen sind vorgesehen.

Durch die erneute Überplanung der Fläche wird eine Umverlegung eines Grabens zweiter Ordnung notwendig. Dies geschieht in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Der neue Verlauf bildet zugleich den westlichen Abschluss des Plangebietes.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Zur Aufwertung des Gebietes im südwestlichen Randbereich vom Ostseeheilbad Zingst sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage zwei Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines größeren „Gewerbegebietes“ errichtet werden.

Planungsziel der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist eine Besetzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie einer nördlich verlaufenden Abrundung bis hin zur vorhandenen Bebauung.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, Flachdächer mit oder ohne Begrünung, flach geneigte Dächer bis 30° mit Hartdacheindeckung festgesetzt.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Die im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden durch die jeweiligen Zweckbestimmungen bestimmend festgesetzt.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter des Quartieres entspricht. Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Nutzungsgebiete (Baufelder) unterschiedliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie dem notwendigen Erfordernis für eine zeitgemäße Planung.

### Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im sonstigen Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein sonstiges Sondergebiet erreicht. Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist im Geltungsbereich aufgrund der kleinen Grundstücke, bezogen auf die geplante Nutzung mit der notwendigen verkehrstechnischen Erschließung, nicht möglich.

### Baulinien / Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

### Höhen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich bei der Höhe der baulichen Anlagen an die vorhandene Bebauung, die östlich am Geltungsbereich anschließt, orientiert.

Die durch eine öffentliche Verkehrsfläche voneinander getrennten Einzelhandelsbetriebe passen sich durch Firsthöhen von 10,50 m bzw. 11,50 m über Bezugspunkt (OK Fertigfußboden) an die bereits vorhandene Bebauung östlich des Geltungsbereiches an.

### Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, soll im Geltungsbereich die Errichtung von ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt werden.

Zulässig ist im Plangebiet nur die offene Bauweise. Grund hierfür sind die spätere Nutzung der Gebäude sowie und der Planungswille der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.

### Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzverordnung der Gemeinde Zingst erforderlich. Diese werden auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.

Gemäß dem § 14 Absatz 1 BauNVO sind auch weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen nur dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

| Flächenart  | m <sup>2</sup>     | %                |
|---|--------------------|------------------|
| Baugebietsfläche insgesamt  | 13.000,0           | 100,00           |
| Grundstücksfläche SO <sub>2,1</sub> , gesamt,<br>Bebauungsfläche, GRZ 0,8 | 5.100,0<br>4.080,0 | 39,23<br>(31,38) |
| Private Grün- und Gartenflächen   | 1.020,0            | (7,85)           |
| Grundstücksfläche SO <sub>2,2</sub> , gesamt,<br>Bebauungsfläche, GRZ 0,8 | 5.600,0<br>4.480,0 | 43,08<br>(34,46) |
| Private Grün- und Gartenflächen   | 1.120,0            | (8,62)           |
| Grünfläche, öffentlich  | 30,0               | 0,23             |
| Grünfläche, privat - SO <sub>2,1</sub>                                    | 160,0              | 1,23             |
| Grünfläche, privat - SO <sub>2,2</sub>                                    | 440,0              | 3,39             |
| Verkehrsfläche, öffentlich,<br>einschl. Bankett                           | 1.030,0            | 7,92             |
| Graben - Wasserfläche   | 640,0              | 4,92             |

#### 8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Gemäß dem Inhalt der vorliegenden Planung werden Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Zusammen mit dem angrenzend vorgeprägten Bereich sowie den weiteren infrastrukturellen Einrichtungen im Ortskern selbst, sind alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung im Ostseeheilbad Zingst vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der „Barther Straße“ Richtung Ortsmitte unweit des Plangebietes.

#### 8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der östlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Zur Wellenwiese“. Entsprechend ist die verkehrstechnische Hauptanbindung über diese Straße vorgesehen. Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße D. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 5,50 m, ohne Bankett, auszubilden. Als weiterführende gebietserschließende Privatstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m wird gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B die Planstraße „Anlieferung“ festgesetzt. Alle Straßen erhalten beidseitig der Fahrbahn einen Schotterrasenstreifen, der im Bedarfsfall überfahren werden kann.

Die Planstraße D ist für den Begegnungsverkehr ausgelegt.

Die Wendemöglichkeiten für LKW werden auf den jeweiligen privaten Grundstücken (Anlieferung) sichergestellt.

Die Fahrbahn der Planstraße D ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen. Für die Deckschichten der Planstraßen D und „Anlieferung“ ist Asphalt vorgesehen. Die Stellplätze sowie Vor- und Ausstellungsflächen werden mit Betonpflaster versehen.

Ein Befahren der an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Straßen ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandenen Gemeindestraßen sind für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten und gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Gemeindestraßen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Gemeindestraßen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Für Stellplätze stehen die gemäß der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sowie entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung.

Abweichend von § 4 Absatz 3 der Stellplatzsatzung vom 20. September 2006 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sollen insgesamt zwei Zufahrten je Baugrundstück zulässig sein. Weiterhin muss von der vorgeschriebenen Zufahrtsbreite von maximal 3,0 m abgewichen werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich wegen dem Lieferverkehr für die sonstigen Sondergebiete. Weiterhin ist aus Sicherheitsgründen eine separate Möglichkeit der Befahrung der Besucherstellplätze notwendig, um die Arbeitsabläufe der Einzelhandelsbetriebe nicht zu beeinflussen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die uneingeschränkte und zügige Umfahrung der geplanten Gebäude im Notfall, z.B. bei einem Brand.

Da sich das Plangebiet an keiner „Durchfahrtsstraße“ befindet und westlich lediglich ein Parkplatz geplant ist, wird eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weitestgehend ausgeschlossen.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sowie nach Rechtswirksamkeit der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die ausgewiesenen Flächen Teil eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes in diesem Teil von Zingst ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die einseitig angrenzende Bebauung entspricht der Eigenart von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie verändert. Geländemodulationen, in Form von Aufschüttungen, sind aufgrund der geringen Höhenlage notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der

Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserentsorgungsbetriebes Zingst gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Der Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung nach § 68 WHG zur Umverlegung des Grabens Zi 11/3 und der Antrag zur Gewässerbenutzung liegen der unteren Wasserbehörde des Landkreises vor. Grundsätzlich stehen dem Vorhaben wasserwirtschaftlich keine Belange entgegen.

Das Niederschlagswasser der voll versiegelten Verkehrsfläche wird direkt in den Graben Zi 11/3 geleitet. Diese Gewässerbenutzung einschließlich Beauflagungen zur Behandlung bzw. Drosselung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Umverlegung des Grabens Zi 11/3 abgehandelt.

Zur Unterhaltung des geplanten Grabens ist in Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband ein Gewässerschutzstreifen mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und wird dementsprechend in der Planzeichnung (Teil A) als Grünfläche dargestellt.

Aufgrund einer nördlich am Geltungsbereich angrenzenden Waldfläche wird die forstrechtliche Zustimmung zum Planverfahren nur unter Einhaltung von nachfolgenden Auflagen erteilt.

1. Der festgesetzte Waldabstand von mindestens 12,0 m darf bei der Errichtung der nördlichen Stellplätze (zum Flurstück 246/1) nicht unterschritten werden.
2. Innerhalb des Waldabstandes von 12,0 m dürfen keine weiteren baulichen Anlagen gemäß § 2 Punkte 1 bis 6 WAbstVO M-V errichtet werden.
3. Der gesetzlich einzuhaltende Waldabstand von 30,0 m sowie der festgesetzte Mindestabstand von 12,0 m sind nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) mit aufzunehmen und darzustellen.

Im Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Insoweit besteht gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG im grenznahen Raum Betretungsrecht, 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.

Eventuell vorliegende Bauanträge können von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten. Weitere Anlagen der E.DIS AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der E.DIS AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG“

## **10.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gesichert. Entsprechend den Erfordernissen wird die Straßenbeleuchtung neu angelegt.

## **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und erfolgt von der Gemeindestraße „Zur Wellenwiese“ aus.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

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

## **10.4 Heizung**

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die HanseWerk AG sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG.

Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der HanseWerk AG anzufordern, um den Leitungsbestand zu schützen. Die Forderungen der HanseWerk AG, insbesondere die Hinweise des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

## **10.5 Feuerlöscheinrichtung**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Feuerlöschhydrant.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von

48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

Gemäß § 2 Absatz 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

### **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen ist gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

## **10.7 Kommunikation**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass diese Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

## **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Laut Baugrunduntersuchung (Baugrund Stralsund) stehen auf den Baufeldern zumeist sandige Böden (Mittelsand, Feinsand) an. Es wurde für die Sande im Untergrund ein Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von ca.  $5 \times 10^{-5}$  ausgewiesen. Der Grundwasserflurabstand bewegt sich um ca. 1,50 m unter OK FFB (=+0,80 m DHHN).

Das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück sollte, soweit möglich, versickert werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist in der Regel nur eine Flächen- oder Muldenversickerung, gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, möglich. In Abweichung des Arbeitsblatts DWA-A 138 könnten auch Rigolen verlegt werden, soweit der Mindestabstand zum Bemessungsgrundwasserstand von 1,0 m unterschritten werden kann.

Beim Einsatz von Rigolenkörpern von 0,36 m Höhe könnte, unter Einhaltung einer Mindestüberdeckung von 60,0 m, ein mittlerer Abstand Unterkante Versickerungsanlage zum Grundwasser von ca. 40,0 cm eingehalten werden. Des Weiteren ist auf Basis des ermittelten  $k_f$ -Wertes des anstehenden Bodens als grundsätzlich versickerungsfähig einzustufen.

Aufgrund dessen wird angestrebt, 60 % des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu versickern. Die verbleibenden 40 % sollen dann gedrosselt direkt in die Vorflut eingeleitet werden.

Verkehrsflächen, die nicht mit einem LKW befahren werden, können mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag, z.B. Pflaster aus Drainbeton, befestigt werden, um somit das anfallende Regenwasser an Ort und Stelle versickern zu lassen.

Bei Starkregenereignissen wird ein Teil des anfallenden Regenwassers in die angrenzenden Grünflächen und über eine Rigole abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung wird ebenfalls über eine Rigole abgeleitet. Die Rigole erhält einen Notüberlauf in den neu angelegten Graben II. Ordnung. Vor Einleitung des Regenwassers in den Graben hat eine Behandlung des Regenwassers, nach Merkblatt DWA-M 153, zu erfolgen.

Die Einleitstelle der Notüberläufe der Rigolen ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Zingst zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserentsorgungsbetrieb zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem im Straßenbereich wird in DN 150, das der Hausanschlüsse ebenso in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

### **10.10 Abfallbeseitigung**

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der vorhandenen Gemeindestraßen sowie der privaten Straßen die Mülltonnen abgestellt werden. Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Gemeindestraßen zur Abholung deponiert werden.

In Zingst gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Der nächstgelegene Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

## **12. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

## **13. Naturschutz**

### **13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Die vorliegende I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zur I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8 sowie den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Überplanung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 werden vollständig bewirtschaftet.

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut. In Teilbereichen sind an der westlichen Plangebietsgrenze stark versiegelte Verkehrsflächen vorhanden. Weitere Flächen sind Grünlandflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Vereinzelt befinden sich Solitär-bäume sowie kleinere Gehölzgruppen auf dem Grundstück.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Die nun vorliegende artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes sowie die Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) mit Datum 18. Mai 2015 wird dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Die Schwarz - Pappel (lat. *Populus nigra*), die sich im nordöstlichen Geltungsbereich befindet, ist als potenzieller Habitatbestandteil für Fledermäuse zu erhalten. Die Schwarz - Pappel ist reich an Höhlen und Nischen. Sie besitzt eine maßgebliche Bedeutung für Fledermäuse.

Das festgestellte Arteninventar an Brutvögeln weist keine Wertarten auf. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Teil ihres Gesamtlebensraumes zur Brutzeit. Es brüten dementsprechend nicht alle Arten im Gebiet.

Nur bei Abnahme der Schwarz - Pappel kommt es zu einem Funktionsverlust, der im Rahmen von CEF-Maßnahmen vor der Rodung zu kompensieren wäre. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt dieses markanten Solitärbaumes. Aus diesem Grund sind für die Artengruppe der Brutvögel sowie der Fledermäuse keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Vorsorgemaßnahmen nicht besteht.

## 14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 27. Mai 2015 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 II BauGB vorgelegt.

Als maßgebende Immissionsorte zur Beurteilung der Geräuschimmissionen werden Immissionsorte mit den jeweils geringsten Abständen zu den Emissionsquellen festgelegt. Dies sind die nordöstlich gelegenen Einfamilienhäuser an der Straße „Am Paalen“. Durch die Wahl der Immissionsorte ist sichergestellt, dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Immissionsorten, die Immissionsrichtwerte an allen schutzbedürftigen Nutzungen ebenfalls eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel der geplanten Zusatzbelastung liegen an den Immissionsorten bei maximal 45 dB(A) im Tagzeitraum sowie bei maximal 24 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts deutlich unterschritten. Entsprechend Nr.2.2 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) befinden sich die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereiches der geplanten Zusatzbelastung.

Immissionen von Geräuschspitzen liegen im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte. Die Anforderungen an das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße werden eingehalten.

Der Schallschutz außerhalb des Plangebietes ist gegeben, wenn folgende Maßnahmen bei der Realisierung des Planvorhabens beachtet werden:

- Die Öffnungszeit der geplanten Einrichtungen sollte im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes auf die Zeit zwischen 7:00 Uhr und 20.00 Uhr beschränkt werden.
- Die Nachtbelieferung (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist auszuschließen.
- Werden die im Freien befindlichen Aggregate nicht an der westlichen oder südlichen Gebäudedefassade angeordnet, ist die installierte Schalleistung wie folgt zu beschränken: Zuluft  $L_{WA} = 75$  dB(A) und Fortluft  $L_{WA} = 72$  dB(A).

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung“ mit Datum 27. Mai 2015 können nur über Auflagen in der Baugenehmigung wirksam festgeschrieben werden. Diese sind der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung vorzulegen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

## 15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei

Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

## **16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen 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.

**17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)**

|    |  |                                |
|----|--|--------------------------------|
| 01 | Straßenbau - öffentlich<br>400,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €      | 22.000,00 €                    |
| 02 | Wasserversorgung - DN 100<br>300,0 m x 45,00 €                 | 13.500,00 €                    |
| 03 | Regenentwässerung<br>300,0 m x 65,00 €                         | 19.500,00 €                    |
| 04 | Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung<br>300,0 m x 65,00 € | 19.500,00 €                    |
| 05 | Grünanlagen / Pflegemaßnahmen<br>pauschal                      | 25.000,00 €                    |
| 06 | Nebenkosten  | 10.000,00 €                    |
|    | Summe der Baukosten - Erschließung (netto)                     | = 109.500,00 €                 |
|    | + 19 % MwSt.   | = 20.805,00 €                  |
|    | Gesamtsumme (brutto)   | = <u>130.305,00 €</u><br>===== |

**18. Umweltbericht zur I. Änderung und I. Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr.4, für das Gebiet „Paaler End“**

**18.0 Inhaltsverzeichnis**

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 18.1     | Einleitung   | 24 |
| 18.2     | Planerische und rechtliche Vorgaben  | 24 |
| 18.3     | Scoping - Verfahren  | 25 |
|          | Tabelle 1: Scoping   | 25 |
| 18.4     | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  | 26 |
| 18.4.1   | Bestandsaufnahme und Bewertung   | 26 |
| 18.4.1.1 | Schutzgut Mensch   | 26 |
| 18.4.1.2 | Schutzgüter Tiere und Pflanzen   | 26 |
| 18.4.1.3 | Schutzgüter Luft und Klima   | 27 |
| 18.4.1.4 | Schutzgut Landschaft   | 27 |
| 18.4.1.5 | Schutzgut Boden  | 28 |
| 18.4.1.6 | Schutzgut Wasser   | 28 |
| 18.4.1.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter   | 29 |
| 18.4.2   | Wechselwirkungen   | 29 |
| 18.4.3   | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                   | 29 |
| 18.4.4   | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung  | 30 |
| 18.4.5   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung,<br>Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 30 |
| 18.4.5.1 | Schutzgüter Tiere und Pflanzen   | 30 |
| 18.5     | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 30 |
| 18.6     | Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung -<br>„Monitoring“                             | 31 |
| 18.7     | Zusätzliche Angaben  | 31 |
| 18.7.1   | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten<br>technischen Verfahren                 | 31 |
| 18.7.2   | Zusammenfassung  | 31 |

Mit den Anlagen:

Anlage I Umweltprüfung zur I. Änderung und I. Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr.4, für das Gebiet „Paaler End“

## **18.1 Einleitung**

Das Hauptplanungsziel der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes (Baumarkt, Maschinenausleihstation, Getränkemarkt und Büros) sowie eines Kaufhauses „Stolz“, unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Hiervon ausgenommen ist eine Schwarz - Pappel an der nördlichen Plangebietsgrenze. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope, hier ohne Berücksichtigung der vorhandenen älteren Einzelbäume, gibt es ebenfalls nicht.

Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen. Als Fließgewässer II. Ordnung verläuft der Graben Zi 11/3 mittig durch das Plangebiet von der Kreisstraße 25 (NVP 25) in nördlicher Richtung.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Überplanung eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 27. Mai 2015 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Störende Emissionen gehen durch das Gebiet der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 nicht aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die Grenze der zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“ liegen etwa 200,0 m südlich vom Plangebiet.

## **18.2 Planerische und rechtliche Vorgaben**

Gemäß § 2a BauGB sind dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Der Umweltbericht soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

### 18.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihre Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

**Tabelle 1: Scoping**

| Schutzgut   | Inhalt   | Quellen  |
|---|--|--|
| <u>Mensch</u><br>- Gesundheit / Lärmimmission<br>- Erholungseignung | - Lärm<br>- Überlagerungseffekte<br>- Wege und Infrastruktur             | Flächennutzungsplan,<br>Schallschutzgutachten  |
| <u>Tiere und Pflanzen</u><br>- Biodiversität (biologische Vielfalt) | - Arten<br>- Biotoptypen   | Landschaftsplan, Kartierung zum<br>Grünordnungsplan, Arten- und<br>Biotopschutzprogramm,<br>Biototypkartierung |
| <u>Luft und Klima</u>   | - Emissionen<br>- Frischluftzufuhr<br>- Kaltluftentstehung               | Landschaftsplan,<br>Flächennutzungsplan  |
| <u>Landschaft</u>   | - Landschaftsbild  | Örtliche Bestandsaufnahme  |
| <u>Boden</u>  | - Bodenaufbau und<br>Bodeneigenschaften<br>- Versiegelung<br>- Altlasten | Landschaftsplan,<br>Flächennutzungsplan,<br>Bebauungsplan,<br>Baugrunduntersuchungen                           |
| <u>Wasser</u>   | - Grundwasser<br>- Oberflächenwasser                                     | Landschaftsplan,<br>Bebauungsplan  |
| <u>Kultur- und Sachgüter</u>  | - Betroffenheit  | Flächennutzungsplan  |

## **18.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **18.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **18.4.1.1 Schutzgut Mensch**

##### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, bedingt durch den Betrieb der geplanten Verkaufseinrichtungen, setzt sich aus den An- und Abfahrten der Kunden, der Mitarbeiter und der Lieferfahrzeuge zusammen. Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen und den Lieferzonen der geplanten Märkte erfolgt von der Kreisstraße 25 (NVP 25), hier „Barther Straße“ kommend über die Straße „Zur Wellenwiese“. Schutzbedürftige Nutzungen an der Straße „Zur Wellenwiese“ sind nicht vorhanden. Die nächste schutzbedürftige Nutzung befindet sich an der „Barther Straße“ kurz hinter dem Ortseingang.

Immissionen von Geräuschspitzen liegen im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte. Die Anforderungen an das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße werden eingehalten.

##### Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Die Gesamtpegel der Verkehrsgeräuschimmissionen überschreiten den zulässigen Grenzwert nicht, entsprechend wird die Wohnqualität, angrenzend am Plangebiet, nicht beeinträchtigt.

##### Abfallentsorgung

Die häuslichen und gewerblichen Abfälle werden durch die Anlieger getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, in „Gelben Säcken“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle, die einer speziellen Entsorgung bedürfen, fallen nicht an.

##### Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

#### **18.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum. Es wird in seiner Gesamtheit regelmäßig bewirtschaftet, hiervon ausgenommen sind die Flächen mit Gehölzbestand. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet im nordöstlichen Bereich Versiegelungen. Im gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, unter anderem in Form von Frischweide, Intensivgrünland auf Mineralstandorten und Ruderaler Staudenflur auf frischen bis trockenen Mineralstandorten.

Vereinzelte Kleingehölze, auch als Heckenstruktur, sowie Einzelbäume sind grabenbegleitend und im Bereich der Versiegelungen vorhanden.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Ausnahme gilt die Schwarz - Pappel, die als Habitat für Brutvögel und Fledermäuse eingestuft wird.

### Bewertung

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitäräume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen, werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Grünflächen teilweise versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

#### **18.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten aufgelockerten Bauungen und kleineren dazwischen liegenden Grün- und Gartenflächen wirken sich nicht negativ aus.

### Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

#### **18.4.1.4 Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Osten als Stellplatz und als Lagerfläche für eine Müllaufschüttung sowie im westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Größere zusammenhängende Gehölzgruppen, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, sind entlang des Grabens anzutreffen.

Das Gelände ist in sich eben und liegt im Südwesten bei 0,05 m über HN und steigt bis auf 1,10 m über HN im Nordosten. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

### Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden. Durch die angrenzende Tankstelle und den Discounter ist das Gebiet bereits durch gewerbliche Gebäude vorgeprägt.

Die verkehrstechnische Erschließung, die sich auf eine Planstraße sowie die erforderlichen Grundstückszufahrten reduziert, wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Die drei festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen nur eine festgesetzte Hauptbebauung zu. Umgrenzende Flächen werden nutzungsbedingt versiegelt bzw. in Randlagen begrünt. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft ist damit weiterhin gegeben.

Im Geltungsbereich kann ein Großteil vorhandener Einzelbäume nicht erhalten bleiben, da diese innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

#### **18.4.1.5 Schutzgut Boden**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Wandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Parkplatzflächen in ein sonstiges Sondergebiet wird das Schutzgut Boden nicht beeinflusst. Weiterhin bleiben Dauergrünflächen bestehen bzw. werden neu geschaffen.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Durch eine raumsparende Verkehrserschließung sollen die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 notwendig werden, um auf den Grundstücken die geplante Nutzung sowie die notwendige verkehrliche Erschließung zu integrieren. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

#### Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens. Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen.

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

#### **18.4.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der teilweise landwirtschaftlichen Nutzung als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die geplante Beseitigung der Schmutzwässer im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücken, so weit möglich, versickert.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

Die teilweise Umverlegung des Grabens Zi 11/3 wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig, um die Hochbauplanungen im sonstigen Sondergebiet zu realisieren.

Das Niederschlagswasser der voll versiegelten Verkehrsfläche wird direkt in den Graben Zi 11/3 geleitet. Diese Gewässerbenutzung einschließlich Beauftragungen zur Behandlung bzw. Drosselung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Umverlegung des Grabens Zi 11/3 abgehandelt.

### Bewertung

Der Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung nach § 68 WHG zur Umverlegung des Grabens Zi 11/3 und der Antrag zur Gewässerbenutzung liegen der unteren Wasserbehörde des Landkreises vor. Grundsätzlich stehen dem Vorhaben wasserwirtschaftlich keine Belange entgegen.

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschüttheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist. Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

#### **18.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

### Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

#### **18.4.2 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen bzw. durch die Landwirtschaft vorgeprägten Bereiche nicht zu erwarten.

#### **18.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes grundsätzlich verändern.

Der ökologische Umbau einer landwirtschaftlichen Fläche sowie eines öffentlichen Parkplatzes in ein sonstiges Sondergebiet wird die Qualität der Umwelt fortschrittlich

beeinflussen und damit für die Bewohner einen wesentlichen Teil der Lebensbedingungen verbessern.

Es werden zusammenhängende Grünflächen entstehen. Straßenbegleitende Solitär-bäume geben dem geplanten Gebiet einen durchgrüneten Charakter.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.

#### **18.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bauliche Abrundung innerhalb der Ortslage Zingst würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Eine Aufwertung des sonstigen Sondergebietes, die bereichsweise bereits Bestandteil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes für dieses Gebiet ist, mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung angemessener gewerblicher Objekte könnte nicht vorgenommen werden. Weiterhin werden durch die Realisierung der Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen nahe vieler touristischer Attraktionen, wie die Urlaubsregion Fischland / Darß / Zingst und der Stadt Barth, Einkaufsmöglichkeiten geschaffen, die in dem Urlauberzentrum Zingst notwendig sind.

#### **18.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

##### **18.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologischer und grüngestalterischer Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

#### **18.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die beabsichtigte Aufwertung mit einer geringfügigen Erweiterung des sonstigen Sondergebietes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Zingst nicht möglich.

## **18.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“**

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für ein sonstiges Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zuständig.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.

## **18.7 Zusätzliche Angaben**

### **18.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

### **18.7.2 Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“, umfasst Grünflächen, teilweise mit Gehölzen, die an das bestehende sonstige Sondergebiet anschließen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die brachliegende Fläche durch eine gewerbliche Bebauung qualitativ hochwertig zu ersetzen.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind die ausgewiesenen Flächen Teil eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Informations - und Dienstleistungseinrichtungen“ sowie Flächen für den ruhenden Verkehr.

Entsprechend erfolgt für den Geltungsbereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Informations - und Dienstleistungseinrichtungen“ bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ im Rahmen der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann aber ausgeschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

---

Andreas Kuhn

Bürgermeister

Ostseeheilbad Zingst, 25. Sept. 2014

geändert am: 15. Juni 2015

geändert am: 27. Juli 2016

geändert am: 19. Nov. 2016