
A. Kuhn
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36
für das Gebiet „Parkplatz Seestraße/Grüner Weg“
der Gemeinde Seeheilbad Zingst
mit der Berücksichtigung der Abwägung zur 2. Auslegung und
gemäß satzungsänderndem Beschluss vom 11.12.2003

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Gebietsbeschreibung	2
2. Allgemeines	2
3. Lage des Plangebietes	2
4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes	2/3
5. Nutzung der Umgebung	3
6. Eigentumsverhältnisse	3/4
7. Planungsrechtliche Vorgaben	
7.1 Entwicklungsgebot	4/5
7.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
8. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	6 bis 9
9. Verkehrliche Anbindung	9/10
10. Versorgungseinrichtungen	10
11. Entsorgungseinrichtungen	10
12. Immissionsschutz	10 bis 12
13. Natur- und Landschaftsschutz	13
14. Kosten	14

Anlagen

1. Versickerungsnachweis
2. Grünordnungsplan
3. Schalltechnische Untersuchung vom 09.10.2000
4. Luftschadstoffbetrachtung vom 17.04.2003

1. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Grundstücke des Hotels Zur Seebrücke und der Pension Meeresrauschen, im Osten durch die Straße Grüner Weg und einem Wochenendhausgrundstück, im Süden durch Wiesenflächen des Kurparks, im Westen durch die Pkw-Stellfläche des Hotels Zur Seebrücke, begrenzt.

Vorhabenträger: **H.-J. Wieschnewski**
 Fritz-Reuter-Str. 7
 18374 Seeheilbad Zingst

2. Allgemeines

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

Der Badeort hat ca. 3 200 Einwohner, er liegt im Landkreis Nordvorpommern. Die Gemeinde hat sich das Ziel gestellt, Voraussetzungen für den Status eines Seeheilbades zu schaffen. Das sind vor allem Maßnahmen zur Erhöhung der Qualität und des Umfanges der touristischen Infrastruktur, die dazu beitragen saisonverlängernd zu wirken.

3. Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtslageplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst im Maßstab 1 : 10 000 zu entnehmen. Es liegt innerhalb der Ortslage. Das Plangebiet befindet sich im Norden des Badeortes im rückwärtigen Bereich der Seestraße, ca. 150 m östlich der Seebrücke. Die Zufahrt erfolgt zurzeit über die Gemeindestraße Grüner Weg und wird zukünftig von der Seestraße über das Flurstück 18/1 erfolgen. Mit dem Vermessungsplan vom 13.02.2001 machte sich eine Korrektur der Planunterlagen für das Flurstück 18/1 erforderlich.

4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Die überplante Fläche ist eine bewirtschaftete Wiesenfläche (Schafweide). Das Grundstück ist allseitig mit einem ca. 1,50 m hohen Zaun abgegrenzt. Auf dem Grundstück sind keine Bäume und Sträucher vorhanden. Der Bewuchs befindet sich auf den Nachbargrundstücken zum Teil unmittelbar an der Grundstücksgrenze.

Das Gelände liegt zwischen 0,50 m und 1,30 m über HN. Das ebene Gelände ist leicht von Nord nach Süd geneigt. Die Entwässerung erfolgt über ein Grabensystem des Kurparks.

Die überplante Fläche liegt nicht direkt am Graben Zi 11/1/1.

Der Wasserstand wird im Gemeindegebiet nahezu konstant gehalten. Amtliche Angaben zum Wasserstand liegen nicht vor.

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der (HK 50) = 2,00 m, das Grundwasser fließt nach Norden.

(übernommen aus der Stellungnahme des Geologischen Dienstes)

5. Nutzung der Umgebung

Die Nutzung der im Norden und Westen angrenzenden Grundstücke erfolgt durch Pensionen und Hotels, im Süden schließen sich Wiesenflächen des Kurparks an. Im Osten, am Grünen Weg, ist eine Wohn- und Ferienhausnutzung vorhanden.

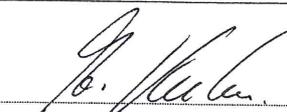
6. Eigentumsverhältnisse

Das überplante Flurstück 27/2, Flur 3, Gemarkung Zingst ist im Eigentum des Vorhabenträgers

H.-J. Wieschnewski
Fritz-Reuter-Str. 7
18374 Seeheilbad Zingst.

Das Flurstück 18/1, Flur 3, Gemarkung Zingst, ist Gemeindeeigentum.

- ➔ Das Flurstück wurde in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 einbezogen.

➔ Ergänzt gemäß satzungsänderndem Beschluss vom 11.12.2003	 Datum/Siegel/Unterschrift
-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Planungsrechtliche Vorgaben

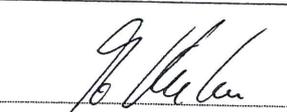
7.1. Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst verfügt über einen genehmigten und am 12.04.2001 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat am 27.09.2001 den Beschluss über die Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet gefasst.

Der nachstehend markierte Text wurden aufgrund des satzungsändernden Beschlusses vom 11.12.2003 gestrichen.

An den konkreten Planungsunterlagen wird zurzeit gearbeitet. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 36 wird mit seiner geplanten Nutzung in den F-Plan übernommen. Vorgesehen ist im geänderten Flächennutzungsplan eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche darzustellen.

- ➔ Die 4. Flächennutzungsplanänderung, die diesen B-Plan betrifft, ist im Planverfahren. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 36 wurde mit seiner geplanten Nutzung in die 4. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Im geänderten Flächennutzungsplan wurde eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dargestellt.

➔ Ergänzt gemäß satzungsänderndem Beschluss vom 11.12.2003	 Datum/Siegel/Unterschrift
-------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der B-Plan Nr. 36 beinhaltet eine relativ kleine Parkfläche für den öffentlichen ruhenden Verkehr. Er dient zur unmittelbaren Bedarfsdeckung für ein begrenztes Gemeindegebiet und ist für dessen Funktionstüchtigkeit erforderlich. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden im F-Plan nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Die örtlichen Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind Bestandteil der dargestellten jeweiligen baulichen Nutzung (Bauflächen). Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes hat sich jedoch die Gemeinde entschlossen, schon im F-Plan eine eindeutige Nutzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkfläche darzustellen.

Entsprechend dem zuvor Gesagten kann davon ausgegangen werden, dass der B-Plan Nr. 36 aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der nachstehend markierte Text wurden aufgrund des satzungsändernden Beschlusses vom 11.12.2003 gestrichen.

Die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Die Dringlichkeit wird wie folgt begründet:

- Die Bereitstellung von Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr ist für Funktionstüchtigkeit des Gemeindegebietes Seestraße/Bereich Seebrücke im öffentlichen Interesse dringlich. Mit dem B-Plan Nr. 36 soll eine organische bauliche Entwicklung gewährleistet werden.
- Das Wirksamwerden der F-Planänderung kann nicht abgewartet werden, da befürchtet werden muss, dass durch einen eventuellen Eigentumswechsel andere Nutzungsinteressen eintreten können.
Durch eine klare Nutzungsfestsetzung ist eine mögliche anderweitige Nutzung umgehend auszuschließen.
- Der B-Plan ist erforderlich geworden, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden.
- Die Sicherung der örtlichen Verkehrsfläche ist für die Sanierung und Umgestaltung der Anliegerstraße und Wege Voraussetzung. Mit Fertigstellung des Parkplatzes sollen die vorhandenen Parkflächen z. B. Grüner Weg entfallen.
- Der B-Plan Nr. 36 wird der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Er entspricht dem Planungsleitsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

➔ *Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 und die 4. Flächennutzungsplanänderung werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.*

➔ **Ergänzt gemäß satzungsänderndem Beschluss vom 11.12.2003**


Datum/Siegel/Unterschrift

7.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat der Gemeinde die Übereinstimmung des B-Planes Nr. 36 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Hingewiesen wurde auf die hinreichende Beachtung des Immissionsschutzes und dem Erfordernis der Übereinstimmung mit den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Hinweise wurden bei der Planüberarbeitung beachtet.

8. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan will die Gemeinde Seeheilbad Zingst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Parkfläche für 48 Pkw schaffen.

Es handelt sich dabei um eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche, auf der öffentlicher Verkehr stattfindet.

Der Bedarf ergibt sich aus der baulichen Nutzung des Gemeindegebietes Seestraße/Höhe Seebrücke.

Die Parkfläche ist für die Funktionsfähigkeit des Gemeindegebietes erforderlich, seine Errichtung liegt im öffentlichen Interesse.

Für die Ermittlung der erforderlichen Parkflächen wurden die vorhandenen Hotelbetten und Gaststättenplätze der Umgebung zur Grundlage genommen. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Hotel- und Gaststättengrundstücken nachgewiesen worden. Sie dienen nur zur Nachweisführung des Parkflächenbedarfs.

Der Bedarf an Parkflächen wird wie folgt ermittelt:

Zu berücksichtigen sind 480 Hotelbetten und ca. 250 Gaststättenplätze mit örtlicher Bedeutung.

Laut Stellplatzrichtlinie werden für je 3 Betten ein Stellplatz und für je 8 Gaststättenplätze ein Stellplatz in Ansatz gebracht.

Zur Funktionstüchtigkeit eines Plan- bzw. Gemeindegebietes sind erfahrungsgemäß $\frac{1}{4}$ der Stellplätze **zusätzlich** als öffentliche Parkflächen bereitzustellen.

Hotelbetten $480 : 3 = 160$

Gaststättenplätze $250 : 8 = 31$

$191 \times \frac{1}{4} = 48$ Plätze

Der Bedarf von 48 Parkflächen wird mit dem Parkplatz Seestraße/Grüner Weg mit 48 Parkflächen für Pkw abgedeckt.

Der Vorhabensträger hat sich bereit erklärt, sein Grundstück, das in der 2. Reihe zur Seestraße liegt und zurzeit über die Gemeindestraße Grüner Weg verkehrlich angebunden ist, als private Verkehrsfläche herzurichten und zu bewirtschaften. Als Planinstrument kommt deshalb gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Anwendung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Gemeinde ermächtigt zur Festsetzung von privaten Verkehrsflächen. Private Verkehrsflächen des öffentlichen Verkehrs sind Verkehrsflächen, auf denen öffentlicher Verkehr stattfindet oder zu erwarten ist, sie unterfallen den Straßengesetzen.

Eine im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche erhält erst durch die Widmung nach dem Straßengesetz des Landes ihre Eigenschaft als öffentliche Verkehrsfläche. Die Widmung kann unter Einschränkungen vorgenommen werden.

Die Parkfläche soll im Regelfall dem stundenweisen Parken dienen.

Die Nutzung ist ganztägig (24 Stunden) geplant, da er dem öffentlichen ruhenden Verkehr des Einzugsbereiches dient. Nutzungsbechränkungen für die Nachtstunden sind zu beachten. Im Betreiberkonzept können zwischen der Gemeinde und dem Investor je nach Bedarf auch abweichende Nutzungszeiten vereinbart werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 36 enthält im Wesentlichen Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung für ein Betriebsgebäude
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Parkflächen für 48 Pkw, davon 2 für Behinderte
 - Fußweg
- Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher, einschließlich naturnah gestalteter Entwässerungsmulden
- Zu- und Abfahrt von der Seestraße über das Flurstück 18/1.

Das gemeindeeigene Flurstück 18/1 wird in den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 36 einbezogen, über das Grundstück soll neben der Zu- und Abfahrt zum Parkplatz ein Fußweg von der Seestraße über den Parkplatz zum Kurpark geführt werden. Nach erfolgten Vermessung des Flurstückes 18/1 wurden die Planunterlagen entsprechend korrigiert.

Der nachstehend markierte Text wurden aufgrund des satzungsändernden Beschlusses vom 11.12.2003 gestrichen.

Die Trasse für den Fußweg wurde auf dem Flurstück 27/2 mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

- ➔ Die Trasse für den Fußweg wurde auf dem Flurstück 27/2 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Gleichzeitig wurde auf dieser Verkehrsfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgeschrieben. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Gemeinde über das Privatgrundstück (Flurstück 27/2) einen Fußgängerzugang von der Seestraße zum zukünftigen Kurpark ermöglichen will.

➔ Ergänzt gemäß satzungsänderndem Beschluss vom 11.12.2003	 Datum/Siegel/Unterschrift
-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Gemeinde übernimmt den Ausbau und die Gestaltung (Möblierung/Beleuchtung) des Fußweges.

Die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz erfolgt direkt von der Seestraße, sie erhält einen Bitumenbelag. Um Suchfahrten zu unterbinden, wird an der Seestraße eine Ampelanlage installiert. Sie soll ein unnötiges Befahren des Parkplatzes bei voller Belegung verhindern.

Auf dem Parkplatz ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes vorgesehen. In dem Gebäude sind Räume für folgende Funktionen zulässig:

- Aufenthaltsraum für Wachpersonal,
- Mess- und Regeltechnik für die automatische Schrankenanlage,
- Geräteraum und
- öffentliche Toiletten.

Das Maß des Gebäudes wurde mit einer GR von 10,00 m² und der Firsthöhe 4,00 m im B-Plan festgeschrieben.

Sie stellen ein Höchstmaß dar, dass nicht überschritten werden darf.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde für das Gebäude eine Gartenlaube in den Abmessungen von 2,00 x 2,50 m in Holzkonstruktion als vorläufiges Gebäude aufgenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit der Baugrenze festgesetzt.

Für den Parkplatz stehen folgende Flächen zur Verfügung, die im Geltungsbereich des Planes liegen:

Flurstück 18/1	220,00 m ² vorhandene Straße
Flurstück 27/2	<u>2 480,00 m²</u> vorhandene Wiese
	<u>2 700,00 m²</u>

Davon sind zurzeit 235,00 m² versiegelt.

Mit Fertigstellung des Parkplatzes werden für die Fahrbahnen, Stellplätze und Fußwege sowie Betriebsgebäude ca. 1 305,00 m² versiegelt. Das entspricht einer Ausnutzung des Grundstückes von 48 %.

Der Parkplatz kann sowohl manuell durch eine Aufsichtsperson als auch automatisch mit computergesteuerten Schranken-/Ampel- und Kassierungsautomaten betrieben werden. Für die Regeltechnik werden im Rahmen der Erschließung die erforderlichen Verkabelungen vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen des Parkplatzes auf die Nachbarschaft bestehen in den Geräuschimmissionen. Es wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Das geschieht zum einen durch die Wahl eines glatten Fahrbahnbelages und für die Nachtstunden (22:00 bis 6:00 Uhr) durch die räumlich und anzahlmäßige Beschränkung der Parkflächen. (siehe hierzu auch Punkt 12 – Immissionsschutz) Der Parkplatz hat aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung im Maßstab des gesamten Gemeindegebietes, er wird demzufolge nicht Bestandteil des Verkehrsleitsystems. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, verursacht durch diesen Parkplatz, ist nicht zu erwarten.

Die Gemeinde arbeitet zielstrebig an der Umsetzung des „Rahmenkonzeptes für die Gestaltung des Verkehrs im Seeheilbad Zingst“. Für die Tagesbesucher werden Großparkplätze am Ortsrand angelegt bzw. komplettiert.

Zur harmonischen Einfügung des Parkplatzes in das Ortsbild wird eine zweckmäßige Begrünung vorgenommen. Der Übergang von der Seestraße über den Parkplatz zum Kurpark wird als Einheit gestaltet.

Die guten Erfahrungen bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen im Gemeindegebiet bezüglich einer sinnvollen Bepflanzung werden auch hier hinreichend berücksichtigt.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern gibt es nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Planes keine Bodendenkmale.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind die diesbezüglichen Hinweise auf der Planzeichnung zu beachten.

9. Verkehrliche Anbindung

Der Parkplatz erhält über das Flurstück 18/1 von der Seestraße im Norden eine Zu- und Abfahrt, kombiniert mit einem seitlichen Fußweg, der bei Bedarf im Begegnungsfall vom Pkw/Pkw mit benutzt werden darf.

Die Fahrbahn erhält eine Bitumendeckschicht, der Fußweg wird im gleichen Material der Seestraße hergestellt. (Klinkerpflaster)

Die Fahrgasse auf dem Parkplatz erhält aus Immissionsschutzgründen eine Bitumendeckschicht. In der Planzeichnung wurden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke eingezeichnet. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m über O.K. der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Parkflächen für Pkw nicht zulässig.

10. Versorgungseinrichtungen

- Der elektrische Anschluss für Straßenbeleuchtung und Betriebsgebäude erfolgt aus dem Ortsnetz e.dis Nord AG.
- Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Wasser & Abwasser GmbH „Boddenland“.
- Das Gebäude wird an das Fernsprechnet der Deutschen Telekom angeschlossen.
- Als Energieträger für die Beheizung kann wahlweise Elektroenergie bzw. Erdgas angesetzt werden.

11. Entsorgungseinrichtungen

- Die häuslichen Abwasser werden in die vorhandene Abwasserleitung eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt.
- Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird auf dem Grundstück über Sickermulden (Rasen) in den Untergrund eingeleitet. (Versickerungsnachweis siehe Anlage 1)
- Die Müllentsorgung erfolgt in geschlossenen Gefäßen, entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

12. Immissionsschutz

Dem B-Planentwurf mit Stand vom 02.11.2000 wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 09.10.2000 zugrunde gelegt.

Parkplätze sind in schalltechnischer Hinsicht dadurch gekennzeichnet, dass nicht - wie bei viel befahrenen Straßen - Geräusche des fließenden Verkehrs überwiegen, sondern ungleichmäßigere, zum Teil informationshaltige Geräusche wie Türeenschlagen, Anlassen des Motors, Stimmengewirr, An- und Abfahrgeräusche u. ä..

Somit gleicht die Geräuschcharakteristik von Parkplätzen jener von Anlagen nach § 3 Abs. 5 in Verbindung mit § 22 BImSchG mehr als der von fließenden Verkehr.

Deshalb sind Parkplätze aus schalltechnischer Sicht wie Anlagengeräusche zu beurteilen.

Die Grundsätze zur Beurteilung der Geräusche von Anlagen sind in der TA Lärm dargelegt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die für diesen Ort gültigen Immissionsrichtwerte nicht übersteigt.

Im vorliegenden Fall wurden die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung mit den gebiets- und beurteilungszeitraumabhängigen Richtwerte verglichen.

Es wurde nachgewiesen, dass im Tagzeitraum die zulässigen Richtwerte an allen Aufpunkten im Untersuchungsgebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. Um auch im Nachtzeitraum die Einhaltung der Richtwerte zu garantieren bzw. an bestimmten Immissionsorten die vorhandene Überschreitung nicht weiter zu erhöhen, ist eine Kapazitätsreduzierung auf 20 Pkw-Parkplätze, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt, erforderlich.

Auch die durch Kofferraum- und Türenschnellen hervorgerufenen Spitzenpegel liegen unterhalb der zulässigen Werte.

Zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse werden in den Planunterlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- ① Die Zu- und Abfahrt sowie die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem glatten Bitumenbelag herzustellen ($D_{\text{strO}} = 0 \text{ dB/A}$). Die Standplätze können eine wasserdurchlässige Tragschicht erhalten.
- ② Für die Nachtstunden (22:00 bis 6:00 Uhr) darf die max. Parkplatzkapazität nur 20 PKW betragen.
Die während der Nachtstunden von der Nutzung auszuschließenden Parkflächen sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6.PlanzV, „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“, festgesetzt.
Die betroffenen Parkplätze werden durch entsprechende Absperrungen für die Nachtstunden von der Nutzung ausgeschlossen.

Der nachstehend markierte Text wurden aufgrund des satzungsändernden Beschlusses vom 11.12.2003 gestrichen.

Untersuchungen über die Belastung durch Luftverunreinigungen sind nicht erforderlich. Erfahrungsgemäß werden die Konzentrationswerte von Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol gemäß §2 der 23. BImSchV vom 16.12.1996, BG Bl. S 1962, nicht überschritten. Desweiteren ist durch die örtliche Lage des Plangebietes im unmittelbaren Küstenstreifen mit einem ausreichenden Luftaustausch zu rechnen.

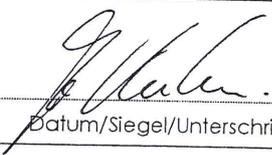
- ➔ *Untersuchungen über die Belastung durch Luftverunreinigungen wurden mit der Luftschadstoffabstrachtung vom 17.04.2003 des TÜV Nord Umweltschutz vorgenommen.*

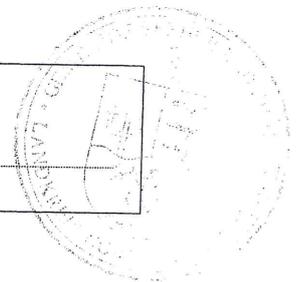
Die vorliegenden Berechnungsergebnisse werden wie folgt bewertet:

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen kann festgestellt werden, dass der geplante Parkplatz einschließlich der Zufahrt hinsichtlich der Schadstoffimmissionen als unkritisch zu bewerten ist. Durch das Vorhaben, Neubau des Parkplatzes Seestraße/Grüner Weg in Zingst sind sowohl im Hinblick auf den Schutz der menschlichen Gesundheit als auch im Hinblick auf den Schutz von Ökosystemen und der Vegetation keine unzulässigen Belastungen zu erwarten.

Die Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation werden durch zu erwartenden Immissions-Gesamtbelastung deutlich unterschritten.

➔ **Ergänzt gemäß satzungsänderndem Beschluss vom 11.12.2003**


Datum/Siegel/Unterschrift



Aus dieser Sicht bedarf es keine besonderen Festsetzungen. Der Boden- und Gewässerschutz ist durch die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gefährdet. Bei der geringen Anzahl von Parkplätzen kann erfahrungsgemäß eine Verunreinigung des Untergrundes ausgeschlossen werden. Auch aus dieser Sicht bedarf es keiner weiteren Vorkehrungen.

13. Natur- und Landschaftsschutz

Für den Plangeltungsbereich wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Schlussfolgerungen des Grünordnungsplanes wurden in die Planzeichnung und dem Text Teil B übernommen.

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde nachgewiesen, dass der Eingriff durch die vorgesehene Versiegelung der Wiesenfläche mit einer Verkehrsfläche im Geltungsbereich des B-Planes nicht ausgeglichen wird. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde ist vereinbart, dass im Gemeindegebiet (ehemaliges Bundeswehrgelände) eine Ersatzpflanzung von 49 Bäumen vorgenommen wird.

Der Ausgleich auf dem Grundstück erfolgt durch die Anpflanzung von 55 Bäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm.

Es werden 10 Säuleneichen (*Quercus robur Fastigiata*) und 45 Weiden (*Salix alba*) gepflanzt.

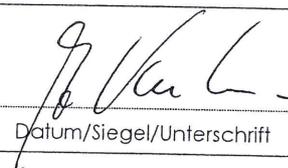
An den Grundstücksgrenzen werden 207 m² Hecken mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in der Qualität 3 Tr 100/150 gepflanzt und dauerhaft unterhalten. Die Pflanzungen erfolgen im Zuge der Baudurchführung, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode.

Das abfließende Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird den Versicherungsmulden (Rasen) zugeführt.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Nachbargrundstücken im Grenzbereich sind vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der überarbeitete Grünplan vom 01. November 2000 weist nach, dass ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs auf dem Grundstück nicht erfolgen kann.

Es wird deshalb durch den Vorhabenträger an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein Kompensationsmaßnahme durchgeführt. Sie besteht in der Anpflanzung von 49 Stück Bäumen. Die Sicherung wird im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vorgenommen.

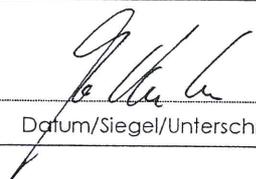
- ➔ *Die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern hat mit Schreiben vom 20.03.2003 klargestellt, dass das Vorhaben Parkplatz Seestraße/Grüne Straße mit dem Landschaftsschutzgebiet zu vereinbaren ist.*

➔ Ergänzt gemäß satzungänderndem Beschluss vom 11.12.2003	 Datum/Siegel/Unterschrift
------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14. Kosten

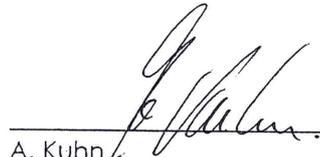
Die Kosten für die Parkflächen, einschließlich der erforderlichen Funktionsanlagen sowie der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen und des Schallschutzes werden auf ca. 90 000,00 € geschätzt.

- ➔ Die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers wurde geprüft. Die Gemeindevertretung hat im Ergebnis der Prüfung festgestellt, dass der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

➔ Ergänzt gemäß satzungsänderndem Beschluss vom 11.12.2003	 Datum/Siegel/Unterschrift
-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Seeheilbad Zingst, 2004-


H.-J.-Wieschnewski
(Investor und Vorhabenträger)


A. Kuhn
(Bürgermeister)

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zingst für das Gebiet „Parkplatz Seestraße/Grüner Weg“

Versickerungsnachweis

1. Vorbemerkungen

Als Festsetzung im Teil B des B-Planes ist das Regenwasser zu versickern.
Der Nachweis für die Versickerung erfolgt nach ATV-A 138.

2. örtliche Verhältnisse

Topographie

Das Gelände ist ebenflächlich mit einer leichten Neigung < 1 % von Nordost nach Südwest.

Boden- und Wasserverhältnisse

Unter der schon sehr feinsandigen Oberbodenschicht von etwa 70 cm steht Feinsand an, der mit zunehmender Tiefe mittelsandiger wird.

Für den Versickerungsnachweis kann mit einem Durchlässigkeitsbeiwert

$$k_f = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$$

für den oberflächennahen Bereich gerechnet werden.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Sondierungen, November 1999, zwischen 0,75 und 0,90 m unter Gelände, entsprechend etwa 0,10 m HN angetroffen.

3. Nachweis der Versickeranlagen nach ATV-A 138

Da nach Überschlagsrechnung eine Flächenversickerung nicht möglich ist, wird der Nachweis für eine Muldenversickerung geführt.

A _{red} : zu entwässernde Fläche	170 m ² Zufahrt
	470 m ² Fahrgassen
	<u>25 m² Gebäude</u>
	<u>665 m²</u>

A_s : Muldenfläche vorgegeben 100 m^2

k_f : $5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$

$$T = \frac{3,85 \times 10^{-5} \times (665 + 100) \times 100 - 9}{100 \times 5 \times 10^{-5}/2} = \underline{25,3 \text{ min}}$$

$$V_{s \text{ erf}} = 2,57 \times 10^{-4} (665 + 100) \times 100 \frac{25,3}{25,3 + 9} - 100 \times 25,3 \times 60 \times 5 \times 10^{-5}/2$$

$$= 14,50 - 3,80 = \underline{10,7 \text{ m}^3}$$

$$h: \text{erforderliche Muldentiefe} = \frac{10,7 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} \approx \underline{0,11 \text{ m}}$$

Ribnitz-Damgarten, 2001-03-15



D. Spreemann