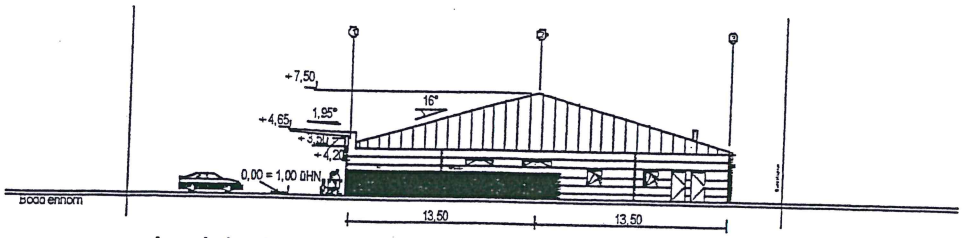
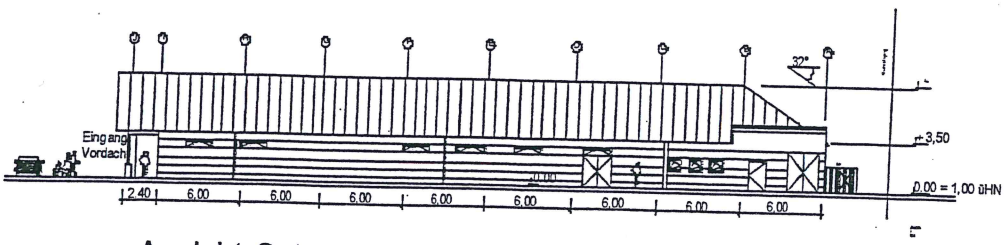
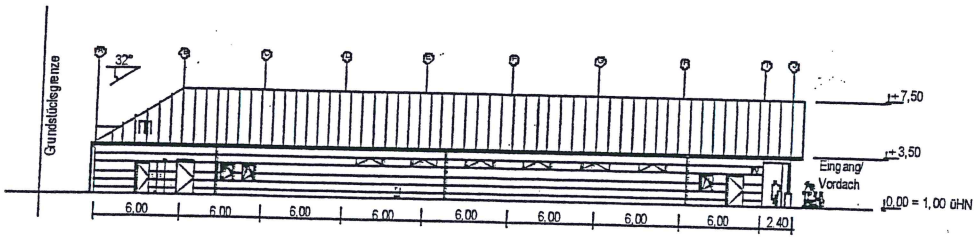


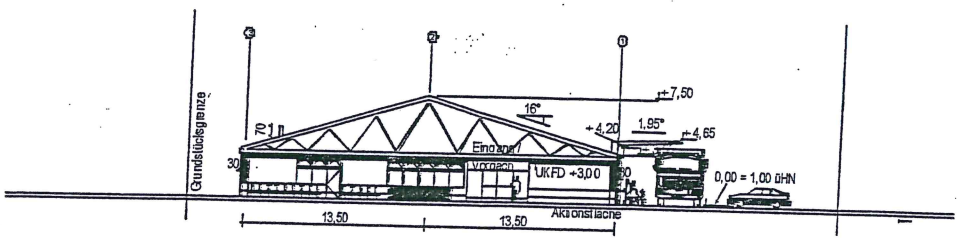
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd

22.01.2004

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Zingst „Ersatzneubau der Kaufhalle Boddenhörn“

Begründung

A. Kuhn

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Grünordnung
7. Verkehrserschließung
8. Technische Ver- und Entsorgung
9. Nachrichtliche Übernahmen
10. Immissionen
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
12. Flächenbilanz
13. Verfahrensablauf
14. Kosten für die Gemeinde

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 3.200 m² die zum größten Teil bebauten Flächen des Flurstückes 18/5 der Flur 6 der Gemarkung Zingst mit dem zwischenzeitlich abgerissenen Lebensmittelmarkt (SPAR), einschließlich Stellplatzanlage. Das Gebiet liegt innerhalb der Ortslage der amtsfreien Gemeinde Ostseebad Zingst und bildet den östlichen Abschluss des zentralen Einkaufsbereiches, der mit dem für einen Erholungsort typischen hohen Anteil an touristischen Angeboten wie Gaststätten und Cafés ergänzt wird.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Flurstücke 18/7 und 18/8, im Norden an die Flurstücke 18/10 und 18/12, im Osten und Süden an das Flurstück 274/8 (Straße Boddenhörn und Parkanlage) der Flur 6 der Gemarkung Zingst. Das bis vor kurzem vorhandene Gebäude wurde seit 1968 als Kaufhalle genutzt. Die angrenzende Bebauung und Nutzung der Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

- im Westen:
  - Kiosk zwischen der Kaufhalle und dem Grundstück Hafenstraße 13 auf dem Flurstück 18/7
  - Garten, Stall für Kleintierhaltung und Wohnbebauung, Hafenstraße 13 auf dem Flurstück 18/8
  - und dahinter angrenzend nördlich der Hafenstraße Wohnbebauung und Ferienwohnungen
- im Norden:
  - Weinhandel mit Bistro und Wohnbebauung, Lindenstraße 3a auf dem Flurstück 18/10
  - Wohnbebauung, Lindenstraße 3b auf dem Flurstück 18/12 an der Einmündung Boddenhörn
- im Osten (östlich der Straße Boddenhörn):
  - Zimmervermittlung, Boddenhörn 8 auf dem Flurstück 19/1,
  - Wohnbebauung, Boddenhörn 6 bis 8 auf den Flurstücken 20/2, 24/2, 25 u. 26
  - Gaststätte „Zum ollen Zingster" und Pension, Boddenhörn 1 bis 3 auf den Flurstücken 27/3, 28/1 u. 29/2
- und im Süden (südlich der öffentlichen Platz- und Straßenflächen auf dem Flurstück 274/8):
  - Drogerie, Café, Bekleidungsgeschäft und (überwiegend Ferien-)wohnungen, Hafenstraße 3 u. 4 auf den Flurstücken 248/1 u. 247/3.

u.

„Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Karte ≤ 2 m." (LANDESAMT F. UMWELT, NATURSCHUTZ, U. GEOLOGIE M-V, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Güstrow, 02.07.2001)

2. Ziele und Zweck der Planung

Das bis vor kurzem auf dem Grundstück vorhanden gewesene Kaufhallengebäude war aufgrund der seit seiner Errichtung bestehenden mangelhaften Bausubstanz, nicht mehr beheb-

baren Bauschäden und der mehrfach überarbeiteten Haustechnikanlagen in der wirtschaftlichen Nutzung stark eingeschränkt. Weiterhin war das vorhandene Erscheinungsbild als wenig attraktiv und das Ortsbild negativ beeinträchtigend zu bewerten.

Die Petranon Vermögensverwaltung GmbH & Co Handels KG, Friedensalle 273, 22763 Hamburg als Eigentümerin des Grundstückes und Vorhabenträger plant daher den Ersatz durch Errichtung eines ebenfalls eingeschossigen Neubaus gleicher Nutzung auf gleichem Grundstück (Ersatzneubau). Der Vorhabenträger wird vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Participia Holding GmbH. Dabei soll durch Abriss und Neubau des Objektes ein wirtschaftlich leistungsfähiger Markt mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen geschaffen werden und gleichzeitig einem optischen Missstand abgeholfen werden. Das Objekt wird als Lebensmittel-Einzelhandel weitergeführt (mit ergänzenden Betreibern z. B. Bäcker).

Es werden daher folgende Planungsziele in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst angestrebt und im Aufstellungsbeschluss formuliert:

- die städtebaulich geordnete Weiternutzung der bisherigen Flächen des Lebensmittelmarktes,
- die geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen um ca. 160 m² für den Lebensmittelmarkt,
- die Berücksichtigung des Einfügens des neuen Gebäudes, der Anliefersituation und der Stellplatzanlage in die umgebende Nutzung
- und die Verbesserung der Gestaltqualität der Kaufhalle und seines Umfeldes.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan in der seit dem 12.04.2001 rechtswirksamen Fassung stellt für den Geltungsbereich und alle angrenzenden Flächen gemischte Bauflächen dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Bauvorhaben sind hier zulässig, soweit sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der mit dem Ersatzneubau geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 160 m² und der ebenfalls geplanten Vergrößerung der Höhe des Gebäudes um ca. 80 cm, ist das Einfügen in die nähere Umgebung nicht ohne weiteres gegeben. Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes wird erforderlich. Da es sich bei dem geplanten Ersatzneubau um ein Einzelvorhaben handelt, das relativ konkret bestimmt ist, soll Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

„Das überplante Gebiet liegt nicht im Küstenschutzgebiet, Deiche und Dünen sind nicht von der Maßnahme betroffen. Die Belange des Sturmflutschutzes werden somit von dem Vorhaben nicht berührt. Ich verweise vorsorglich darauf, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden übernimmt, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht." (STAATLICHES AMT F. UMWELT U. NATUR, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Stralsund, 19.06.2001)

„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Ostseebad Zingst steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung." (AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG VORPOMMERN, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Greifswald, 21.06.2001 und vom 09.12.2003)

4. Städtebauliches Konzept

Bei der vorgesehenen Fläche für den Ersatzneubau der Kaufhalle handelt es sich um einen städtebaulich vollständig integrierten Standort in der Ortsmitte. Die Flächen befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Damit und über die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes ist ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet. Über die generell verbessernden Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur hinaus, sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten. Ebenso sichern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dass kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, als er in diesem Bereich gem. § 34 BauGB zulässig wäre.

Sowohl durch die zentrale Lage im Einzugsbereich der Ortslage und der vollständig sanierten Straßen im Umfeld des Vorhabens sind zusätzliche Maßnahmen der Verkehrserschließung außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Die die Stellplatzanlage der Kaufhalle aufsuchenden Fahrzeuge stellen keine unzumutbare zusätzliche Belastung dar, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Wegen mit Pkw, sowie in überdurchschnittlich hohem Maß mit dem Fahrrad oder zu Fuß tangiert wird.

Die derzeitige Situation im Einzelhandel in der Gemeinde Ostseebad Zingst ist geprägt durch eine differenzierte Einzelhandelsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes sowie der zahlreichen Gäste mit ihren typischen höherwertigen Anforderungen in einem der bekanntesten Ostseebäder Mecklenburg-Vorpommerns. Diese Angebote existieren im Wesentlichen im zentralen Ortsteil von Zingst westlich des Geltungsbereiches zwischen Seebrücke und Hafen. Größere Einzelhandelseinrichtungen mit entsprechendem Sortiment (täglicher bzw. periodischer Bedarf), die jedoch nicht Tatbestand der Großflächigkeit gem. BauNVO erfüllen ggf. aber als Einkaufzentrum einzustufen sind, existieren neben

dem Gebiet des B-Planes 4 am Ortseingang mit dem Lebensmittelmarkt (NETTO), Gartencenter und Tankstelle, einem Lebensmittelmarkt im östlichen Ortsteil von Zingst (EDEKA) und dem Lebensmittelmarkt (JENS-Markt) in ca. 600 Meter Entfernung westlich in der Ortslage. Darüber hinaus wird ein untergeordneter Teil dieses Bedarfes durch die Einwohner und Gäste der Gemeinde Zingst in den Orten höherer Zentralität, die mit einem entsprechend umfangreicherem, großflächigerem und auch (preislich) differenziertem Angebot ausgestattet sind, abgedeckt. Hier wäre in erster Linie Barth, dann Ribnitz-Damgarten und Stralsund sowie bedingt Rostock zu nennen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine grobe Analyse der Bestandssituation des Einzelhandels im Ostseebad Zingst. Danach verfügt der Ort über eine Verkaufsfläche von 2.900 m² im Bereich der Waren des täglichen Bedarfes (nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Lebensmittelhandel).
Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment und typischen Nebensortimenten:			
- SPAR-Markt:	860 m²		
- NETTO-Markt:	659 m²		
- EDEKA-Markt:	730m²		
- JENS-Markt:	466 m²		
Summe:		2.715 m²	
- 1 Fleischer:		20 m²	
- Bäckereien (anteilig, da i. d. R. mit Cafe):		170 m²	
Summe			ca. 2.900 m²

Um zu raumordnerisch und städtebaulich relevanten Aussagen zur Zulässigkeit von weiteren Verkaufsflächen in diesem Bereich zu kommen, sind die Flächen in Relation zu den Einwohnern und den landesüblichen Durchschnittswerten zu setzen.

Bei der Ermittlung der relevanten Einwohner, die als potentielle Nachfrager nach den Einzelhandelsangeboten auftreten, sind in Zingst neben der Wohnbevölkerung auch die Bewohner der Ferienwohnungen, und bedingt auch die Hotel- und Pensionsgäste zu berücksichtigen. Im Jahre 2000 wurden bei insgesamt 7.540 Betten 986.000 Übernachtungen erfasst. Gerade die hohe Anzahl der Gäste in Ferienwohnungen, die sich in ihrem Kaufverhalten im Bereich der Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes kaum von der eigentlichen Wohnbevölkerung unterscheiden, muss dabei Berücksichtigung finden. Für die hier folgende Einschätzung ist daher von folgenden Einwohner- bzw. Nachfragerzahlen und ihrer anteiligen Wertung auszugehen:

- 3.200 Einwohner	3.200 EW
- 6.750 Betten in Ferienwohnungen für Selbstversorger bei einer statistisch belegten Auslastung der Unterkünfte von 31 % im Jahresschnitt	2.092 EW
- 792 Hotel- und Pensionsbetten bei einer statistisch belegten Auslastung der Unterkünfte von 31 % im Jahresschnitt und bei einem Ansatz von 5 % für die Nachfrage im täglichen Bedarf	12 EW
Summe (gerundet)	5.300 EW

Bei dieser Ermittlung bleiben sogar noch die an Spitzentagen bis zu 12.000 Tagesbesucher mit einem weiteren anteiligen Nachfragepotential unberücksichtigt. Umgerechnet auf die so ermittelten Einwohner des Ortes leiten sich daraus Versorgungskennziffern von 0,54 m² pro

Einwohner ab.

Der Vergleich mit den Durchschnittswerten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Land von 0,53 m²/EW bzw. mit denen der Planungsregion von 0,57 m²/EW deutet auf einen über das Jahr betrachtet durchschnittlichen Versorgungsgrad hin. Die saisonalen Nachfrageschwankungen können somit mit der gleichen Flächenangebotsgröße wie in der gesamten Region abgedeckt werden. Ebenso lässt sich keine, aus der besonderen Situation des Ostseebades begründete Überkapazität, die lediglich in der Saison ausgelastet würde, ableiten.

Die geplante Erweiterung der hier betrachteten Einzelhandelsflächen um 160 m² auf 3.060 m² bedeutet eine Zunahme um 5,5 % bzw. eine Steigerung der Versorgungskennziffer um 0,04 m²/EW auf 0,58 m²/EW und liegt damit fast im Durchschnitt der regionalen Versorgung. Aus der mit der vorliegenden Planung einhergehenden Vergrößerung des Angebotes kann aufgrund seiner Geringfügigkeit, der Tatsache, dass die Versorgung damit im durchschnittlichen Bereich verbleibt und dem wichtigen Hinweis auf den innerörtlichen Standort, keine Beeinträchtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange abgeleitet werden. Die Einzelhandelsstruktur in Zingst wird durch den Ersatzneubau nicht beeinträchtigt.

Durch den geplanten Ersatzneubau wird ein wichtiger vorhandener Geschäftsbetrieb, der zur periodischen Versorgung der Bevölkerung wie auch der noch zahlreicheren Besucher des Ostseebades Zingst erforderlich ist, in seinem Bestand gesichert und zukunftsfähig gemacht.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für den Ersatzneubau getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind, wie bei einem vorhabenbezogenem Bebauungsplan üblich, eng miteinander verknüpft.

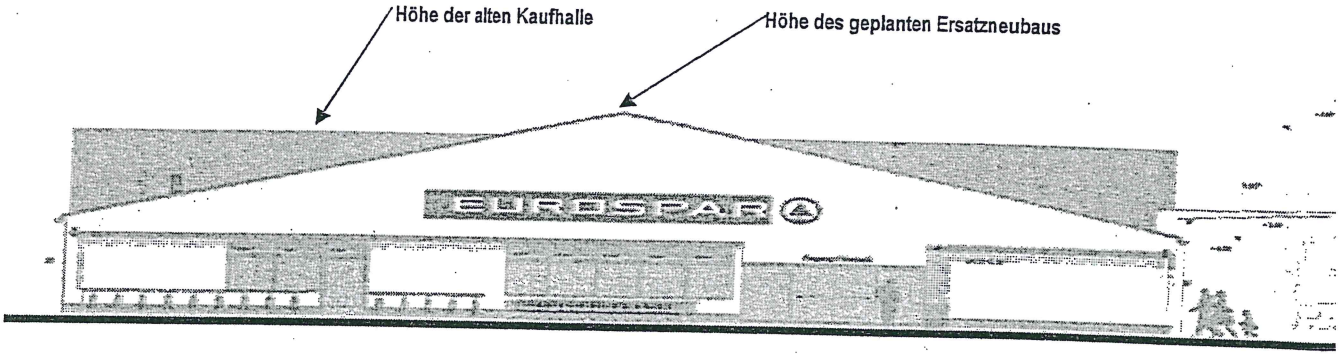
Im Rahmen des raumordnerisch und von der Gemeindeentwicklung vertretbaren Umfanges wird die Zulässigkeit von neuen Verkaufsflächen ermöglicht. Hinzu kommt bei der Erweiterung auf insgesamt 1.020 m² Verkaufsfläche lediglich ein Potential von 160 m² Flächen die dem Eigentümer und dem Mieter am Standort die wirtschaftliche Weiterentwicklung dieser Einzelhandelseinrichtung ermöglicht. Eine Sortimentsbeschränkung erfolgt in dem Sinne, dass nur ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zulässig ist. Neben Lebensmitteln als Kernsortiment werden sonstige innenstadtrelevante Sortimente als Ergänzung zugelassen. Damit sind für alle Beteiligten wie Gemeinde, Träger öffentlicher Belange und betroffene Bürger die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf ihre Belange erkennbar.

Die verbleibende Differenz zwischen der Grundfläche bei eingeschossiger Bebauung einerseits und der Verkaufsfläche andererseits kann durch raumordnerisch und städtebaulich unproblematische Nutzungen wie beispielsweise die erforderlichen Nebenflächen wie Lager, Verwaltung und Personalräume ausgefüllt werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt bei der festgesetzten maximalen Grundfläche von 1.320 m². Eine Überschreitung dieser Grundfläche für Nebenanlagen ist bis zu einem Maximalwert von 2.820 m² zulässig. Bei einer Grundstücksfläche von 3.200 m² liegt der Grad

der Überbauung bei ca. 40% und damit unterhalb der sonst nach § 34 BauGB heranzuziehenden prägenden Umgebungsbebauung im Süden des Geltungsbereiches.

Die maximal zulässige Höhe des geplanten Ersatzneubaus liegt bei 7,50 m über dem Gelände (entspricht 8,50 m über HN). Das neue Gebäude wird damit ca. 80 cm höher als das alte vorhandene Kaufhallengebäude. Der Neubau sieht eine Traufhöhe von nur 3,50 m vor und ist an der nördlichen Seite abgewalmt, so dass sich das Gebäude gut in das Ortsbild einfügen wird und sich auch optisch keine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Situation ergibt.



Gegenüberstellung des alten Gebäudes (grau hinterlegt) und des geplanten Neubaus

5.2 Überbaute Grundstücksflächen

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet und stattdessen das geplanten Gebäude in seinen Abmessungen dargestellt. Die erforderlichen Abstandflächen gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bleiben gewahrt. Die geplanten Stellplätze werden ebenfalls detailliert dargestellt.

6. Grünordnung

Die Aufstellung des B-Planes stellt aufgrund der Überplanung bereits genutzter Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG dar. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht in etwa der bestehenden und künftig fortfallenden Bebauung. Durch die geplante Traufhöhe von 3,50 m wird der Ersatzneubau sogar optisch niedriger erscheinen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung und der daraus resultierenden möglichen Versiegelungen bleibt innerhalb des Rahmens, der bisher unter der Maßgabe des Einfügen gem. § 34 BauGB ausgefüllt wurde.

Im Bestand existiert mit insgesamt 2.680 m² durch die Kaufhalle und die befestigten Flächen auf dem Grundstück (Stellplätze, Zufahrten, Anlieferung und Umfahrung) eine 84%ige Versiegelung. Der Ersatzneubau bleibt bei der festgesetzten Grundfläche zuzüglich Überschreitung innerhalb dieses Versiegelungsgrades, es erfolgt nur eine geringfügige Überschreitung. .

Die am westlichen Rand innerhalb des Grundstückes vorhandenen fünf Einzelbäume (Birken) werden zum Erhalten festgesetzt und in der Vorhabensplanung berücksichtigt.

Die im Zusammenhang mit der Gestaltung des südlich angrenzenden Platzes auf dem Grundstück gepflanzten Bäume können auf Grund der zu ändernden Parkplatzsituation (geringfügige Verschiebung der Fahrgassen) nicht an ihrem Standort verbleiben. Sie werden fachgerecht ausgegraben, zwischengelagert und entsprechend geringfügig versetzt wieder eingepflanzt.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die drei auch bisher prinzipiell vorhandenen Zufahrten von der Straße Boddenhörn, als innerörtliche Erschließungsstraße gesichert. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von weiteren 160 m² Verkaufsfläche wird sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der angrenzenden Gemeindestraßen auswirken, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Fahrten tangiert wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen ebenerdig innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß 48.11 Nr. 3.3 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (VVO LBauO M-V) entsprechen die dort vorgegebenen Richtzahlen dabei dem durchschnittlichen Bedarf und dienen lediglich als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall zu bestimmen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet die maßgeblich durch den touristisch geprägten Charakter gekennzeichnet sind, werden überddurchschnittlich viele Wege im Ort zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt. Viele Wege zum Einkauf und zur Versorgung mit anderen Dienstleistungen werden kombiniert, so dass auch beim Anfahren mit dem Pkw und einmaligem Parken eine mehrmalige Kundenfrequenz generiert wird. Darüber hinaus handelt es sich um einen integrierten Standort im zentralen Bereich der Ortslage.

Auf der Ebene des B-Planes erfolgt daher in Anlehnung an die VVO LBauO MV. 48.11 Nr. 3.1 und 3.3 die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze mit einem Stellplatz je 25 m² VKF. Damit ergibt sich bei 1.020 m² VKF ein erforderlicher Stellplatzbedarf von 41 Stellplätzen, wobei mindestens 2 Stellplätze behindertengerecht ausgebaut werden. Aufgrund des beschränkten Platzangebotes auf den Grundstücken ist eine Unterbringung aller 41 Stellplätze im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht möglich. Es werden daher 39 Stellplätze (davon 2 behindertengerecht) im Bebauungsplan dargestellt. Gegenüber der derzeitigen Situation, die zeigt, dass das Problem lösbar ist (860 m² VKF auf 27 Stellplätze), bedeutet dies eine Erhöhung der Verkaufsfläche um nur 19% (160 m²). Das Verhältnis von Stellplätzen zu Verkaufsflächen verbessert sich damit von 1 Stellplatz je 31 m² Verkaufsfläche auf 1 St/26 m² VKF. Im Sinne der Stellplatzrichtlinie ist somit ein darüber hinaus gehender Stellplatzbedarf für das Vorhaben des Ersatzneubaus nicht begründbar.

Der Anlieferungsverkehr erfolgt künftig über die nördliche Einfahrt und die mittig liegende Ausfahrt. Das Entladen der Fahrzeuge geschieht aus einer Stellung parallel zur Anlieferungsrampe. Für den Betrieb der dort angrenzenden Stellplätze in Schrägaufstellung ist eine Behinderung durch Anlieferfahrzeuge nicht anzunehmen, da hier die für Beschäftigte nachzuweisenden Stellplätze vorgesehen sind und da der Anlieferverkehr erfahrungsgemäß zu den Zeiten geschieht, an denen nicht die größte Kundenfrequentierung herrscht und somit dann

nicht alle verbleibenden Stellplätze für diesen Bedarf benötigt werden. Kunden benutzen die südlich liegende Einfahrt.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum sind ausreichend für die bisherige Bebauung dimensioniert und können für die neue (Ersatz-)bebauung herangezogen werden.

8.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. „Eine Genehmigung nach § 38 Absatz 1 LWaG für die Errichtung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlage ist nicht erforderlich, da es sich um eine Grundstücksanschluss handelt. Der Anschluss an die vorhandenen Systeme hat in Absprache mit der Wasser- & Abwasser GmbH „Boddenland“ zu erfolgen.“ (STAATLICHES AMT F. UMWELT U. NATUR, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Stralsund, 19.06.2001) Für die Trinkwasserversorgung ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“, Ribnitz-Damgarten zuständig. Das Schmutzwasser wird durch den Abwassereigenbetrieb Zingst entsorgt.

Die Regenentwässerung ist direkt mit dem Bauamt der Gemeinde Ostseebad Zingst abzustimmen. Die Ableitung des vorhandenen Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch Anschluss an die bereits vorhandene Regenwasserleitung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Geltungsbereiches nicht möglich. Die Versiegelung verbleibt dabei innerhalb des jetzt vorhandenen Rahmens. „.. der Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ hat im Verfahrensgebiet keine Gewässer II. Ordnung bzw. andere Anlagen in seinem Anlagenbestand. Die Forderungen des Landeswassergesetzes MV (LWaG), insbesondere §§ 66, 81 und 82 sind einzuhalten.“ (WASSER- UND BODENVERBAND „RECKNITZ- BODDENKETTE“, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Ribnitz-Damgarten, 06.06.2001)

Zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Löschbereich zu gewährleisten. Löschwasser soll für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Das Versorgungsunternehmen ist auf die Bereitstellung von Löschwasser hinzuweisen, da für die Versorgungsleitungen entsprechende Leitungsquerschnitte vorgesehen werden müssen. Es sind vorzugsweise Oberflurhydranten einzusetzen. Es ist grundsätzlich eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

Die Planunterlagen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung im Baugenehmigungsverfahren sind mit den entsprechenden Körperschaften abzustimmen.

8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis EnergieNord AG, Regionalzentrum Recknitz in Plummendorf, durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Netzmeister wird festgestellt, dass die vorhandene Haupt-

leitung zur Anbindung der bestehenden Kaufhalle sich noch auf privaten Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches (Anschluss vom Postplatz) befindet. Diese Leitung wird beim Ersatzneubau jedoch nicht weiterverwendet. Der Hausanschluss erfolgt zukünftig aus der im Boddenhörn liegenden Leitung.

„Im dargestellten Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. (...) Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig eine Antrag (...) Um eine sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. (...) Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betreib befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleitung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich." (E.DIS ENERGIE NORD AG, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Fürstenwalde/Spree, 08.06.2001) Die Belange zur Sicherung der Leitungen während der Baumaßnahme werden im Zuge der Erschließungsplanung gewährleistet und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

8.3 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas wird von der HGW Hanse Gas GmbH, Meisterbereich Löbnitz, gesichert. Die Versorgung erfolgt dabei im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. Die vorhandene Niederdruckleitung befindet sich nicht auf den privaten Grundstücksflächen und damit innerhalb des Geltungsbereiches, so dass sie nicht in die Planzeichnung übernommen wird muss.

„Die Zustimmung der HGW Hanse Gas GmbH wird unter Beachtung und Erfüllung folgender Forderungen erteilt: Keine Überbauung von Gasleitungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind gegen Beschädigung zu sichern. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder einer Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Die Durchführung von Baumaßnahmen (...) im Bereich unserer Versorgungsleitungen muss auch weiterhin gewährleistet sein. Zwecks Abschluss eine Gas-Hausanschlussvertrages wenden Sie sich bitte an unseren Vertrieb im MB Löbnitz." (HGW HANSEGAS GMBH, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Bützow, 05.05.2001) Die Belange zur Sicherung der Leitung während der Baumaßnahme werden im Zuge der Erschließungsplanung gewährleistet und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

8.4 Sonstiges

Die Telekom kann eine ausreichende Anzahl von Fernsprechanschlüssen bereitstellen. „Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. „Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, das sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 29, Groß Schwaß, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, Stahnsdorf, Ressort Bezirksbüro Netze 29 Kritzmow, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden." (DEUTSCHE TELEKOM, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Stahnsdorf, 18.06.2001) Die Belange zur Sicherung der Telefonleitungen während der Baumaßnahme werden im Zuge der Erschließungsplanung gewährleistet und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch das vom Landkreis Nordvorpommern konzessionierte Unternehmen in dessen Auftrag. Die Entsorgung über die Sammelbehälter des dualen Systems erfolgt zentral in der Gemeinde Zingst auf dem gemeindeeigenen Recyclinghof.

9. Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.
- 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 sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

10. Immissionen

Zu berücksichtigen sind hier alle unmittelbar und mittelbar (auf der östlichen Seite der Straße Boddenhörn und südlich der Hafenstraße) an den Geltungsbereich grenzende Nutzungen, die im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt wurden und aufgrund der zentralen Lage in-

nerhalb des Ortszentrums von Zingst einer gewissen Vorbelastung durch Lärm unterliegen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der bekannten vorhabenbezogenen Betriebszeiten und des Verkehrs wurde eine Schallimmissionsprognose unter Berücksichtigung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998 durchgeführt.

Dabei kommt das Büro PLANIVER, Planungsbüro für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen GmbH, Neubrandenburg in seiner Schallimmissionsprognose zum geplanten Ersatzneubau „Kaufhalle Boddenhörn" vom 04.05.2001, ergänzt am 09.08.2001 auf Grund einer Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, zu folgenden Ergebnis:

„Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand soll der Einkaufsmarkt als einstöckiges Gebäude mit einer Firsthöhe von 6,50 m über Gelände errichtet werden und über insgesamt 43 Kundenparkplätze verfügen, die im östlichen und westlichen Teil des Grundstückes errichtet werden. Die An- bzw. Abfahrt zu den Parkplätzen erfolgt im Einrichtungsverkehr über eine gemeinsame Zufahrt und zwei getrennte Ausfahrten. Der Anlieferbereich des Einkaufmarktes wird sich an der östlichen Traufseite (Gebäudefront zur Boddenstraße) befinden. Die Belieferung erfolgt primär im Einrichtungsverkehr über die gemeinsame Zufahrt Boddenhörn.

Die für den Betrieb des Einkaufsmarktes notwendigen Kühl- und Lüftungsanlagen sollen im nordöstlichen Teil des Gebäudes untergebracht werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Anlagenteile im Bereich der östlichen Fassade bzw. über das Dach emissionswirksam werden. Für den Betrieb des Einkaufmarktes sind darüber hinaus folgende Kenngrößen charakteristisch:

- Öffnungszeit des Einkaufsmarktes:	08:00 bis 20:00 Uhr (an Werktagen) 09:00 bis 20:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen)
- Anlieferzeiten:	nach 06:00, vor 20:00 Uhr
- Anzahl der Lieferfahrzeuge	max. 5 Lkw/pro Werktag
- Einwirkzeiten von Lüftungsanlagen:	00:00 bis 24:00 Uhr

Lüftungs- und Kühlanlagen

Die Bemessung der Schallabstrahlung an den Lüftungsöffnungen erfolgt auf der Grundlage der Einhaltung eines Richtwertes von 45 dB(A) nachts an der den Quellen jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung sowie einer Sicherheitsreserve. Als Höhe der Luftein-/austrittsöffnungen wurden 4,5 m über Grund an den Gebäudefassaden (Ost oder Nord) und 6,0 m bei Installation auf dem Dachbereich in Ansatz gebracht. Als relevante Immissionsorte wurden für die Bemessung der Lüftungsöffnungen die Wohnhäuser Boddenhörn Nr. 7 und 8 sowie das nördlich gelegen Wohnhaus Lindenstraße Nr. 3 b herangezogen. Folgende Anforderungen an die Schallabstrahlung der Lüftungsöffnungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, wobei die Angaben so zu verstehen sind, dass die Lüftungsanlagen über jeweils nur eine der Gebäudeseiten oder über den Dachbereich emittieren:

Lage der Lüftungsanlage	Anforderungen an die Schallabstrahlung	
	Schalleistung in dB(A)	Schalldruckpegel in 1 m Abstand [1] in dB(A)
östliche Traufseite	< 75	< 68
Nordgiebel	< 77	< 69
nordöstlicher Dachbereich	< 78	< 70

Im Rahmen der technischen Ausführung muss sichergestellt werden, dass die installierten Lüftungseinrichtungen mindestens den Anforderungen lt. der o.g. Tabelle (Tabelle 3 des vollständigen Gutachtens) entsprechen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die in der Tabelle angegebenen Werte für die Gesamtabstrahlung über Lüftungsöffnungen gelten. Das bedeutet, dass bspw. bei der Installation von 2 Quellen an der Ostfassade jede Quelle nur eine Schalleistung von < 72 dB (A) emittieren dürfte.

Bewertung

Unter Bezug auf den derzeit gültigen Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzungen im Umfeld des geplanten Ersatzneubaues ist für die im Rahmen des Gutachtens untersuchten Immissionsorte der Immissionsrichtwert nach Buchstabe c) von 60/45 dB (A) tags/nachts maßgeblich.

Aufgrund dessen, dass im Umfeld des Planvorhabens keine schallrelevanten gewerblichen Anlagen betrieben werden, sind die ermittelten Beurteilungspegel allein maßgebend für die Beurteilung der Immissionssituation.

Name des Immissionsortes	Fassade	relevantes Stockwerk	Beurteilungspegel tags	nachts
Boddenhörn				
Nr. 1 – 3 (Gaststätte/Pension)	West	2	49 dB(A)	31 dB(A)
Nr. 6 (Wohnhaus)	West	2	54 dB(A)	38 dB(A)
Nr. 7 (Wohnhaus)	West	2	55 dB(A)	42 dB(A)
Nr. 8 (Wohnhaus)	West	1	53 dB(A)	44 dB(A)
Hafenstraße				
Nr. 4 (Geschäfts-/Wohnhaus)	Nordost	2	45 dB(A)	25 dB(A)
Nr. 13 (Wohnhaus)	Ost	1	45 dB(A)	16 dB(A)
Lindenstraße				
Nr. 3a (Wohnhaus)	Süd	2	34 dB(A)	19 dB(A)
Nr. 3 b (Wohnhaus)	Ost	2	45 dB(A)	22 dB(A)

Beim Vergleich der in der o. g. Tabelle (Tabelle 4 im vollständigen Gutachten) ausgewiesenen Beurteilungspegel mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten ist erkennbar, dass sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch im Beurteilungszeitraum Nacht mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen ist. Die für den Tagzeitraum ermittelten Beurteilungspegel

liegen an allen untersuchten Immissionsorten innerhalb der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete.

Neben den in der Tabelle aufgeführten Beurteilungspegeln sind auch die aus kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwartenden Maximalpegel, die durch Schließen der Türen und des Kofferraumes am Pkw emittiert werden können, von Interesse. Diese dürfen nach TA Lärm den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Für derartige Vorgänge sind Maximalschalleistungen von LWmax = 96,5 dB (A) in Ansatz zu bringen.

Das dem Parkplatz nächstgelegene Wohngebäude Boddenhörn Nr. 7 hat einen minimalen Abstand zu den Stellflächen zwischen Boddenhörn und Anlieferbereich von mindestens 12 m. Der zu erwartende Maximalpegel Lr,max beträgt damit an diesem Gebäude 67 dB (A). Der zulässige maximale Beurteilungspegel zul. Lr,max von 90 dB (A) tags wird damit deutlich unterschritten.

Bezüglich des öffentlichen Verkehrsraumes ist festzustellen, dass aufgrund der durchschnittlich 68,8 An- und Abfahrten pro Stunde mit tagsüber rund 550 Kfz-Bewegungen auf der Zufahrtsstraße (Boddenhörn) zu rechnen ist. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsemissionen kann daraus nicht abgeleitet werden, zumal die verkehrliche Belastung keine Zusatzbelastung im eigentlichen Sinne darstellt, weil an gleicher Stelle bereits eine analoge Anlage (SPAR-Markt) besteht. Das heißt, da aus der Erhöhung der derzeitigen Stellplatzzahl um ca. 51 % keine Verdoppelung des reinen Besucherverkehrs ableitbar ist, kann sowohl für die Zufahrtstraße (Boddenhörn) als auch für die sich anschließenden Straßen bis zu einer Entfernung von 500 m und darüber hinaus eine wesentliche Änderung der Verkehrsemissionen (Pegelerhöhung um mindestens 3 dB (A) ausgeschlossen werden.

Schalltechnische Planungsempfehlungen

Im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens „Ersatzneubau Kaufhalle Boddenhörn" in Zingst sollten folgende schalltechnische Empfehlungen berücksichtigt werden:

1. Um kurzzeitige, stark impulsbehaftete Geräusche im Rangierbereich der Lkw als auch im Bereich der Laderampe auszuschließen, sind größere Schwellen sowohl im Rangierbereich der Lkw als auch im Bereich der Laderampe zu vermeiden. Dies ist deshalb notwendig, da beim Überfahren solcher Schwellen sowohl durch die Lkw als auch bspw. durch die beim Palettentransport eingesetzten Elektrowagen kurzzeitige und stark impulsbehaftete Geräusche emittiert werden könnten.
2. Aufgrund dessen, dass durch wissenschaftliche Untersuchungen des Umweltbundesamtes belegt ist, dass bereits nächtliche Geräuschbelästigungen > 40 dB (A) zu Schlafstörungen führen können, wird empfohlen, die in der Tabelle „Anforderungen an die Schallabstrahlung" (Tabelle 3 im vollständigem Gutachten) ausgewiesenen Schalleistungen bzw. Schalldruckpegel um 5 dB (A) zu unterschreiten.
3. Die Fahrgassen zwischen den Parkplatz-Stellflächen sollten bituminös oder mit ebenem Pflaster ausgeführt werden, da sonst beim Befahren dieser Wege mit Einkaufswagen erhebliche Geräusche auftreten können.
4. Es sollten nur Einkaufswagen mit gummiummantelten Rädern zum Einsatz (Standard) kommen.

5. Die Eingangsbereiche, sollten mit Doppeltüren oder Drehtüren versehen werden, um die Geräuschabstrahlung nach außen so gering wie möglich zu halten.

Zusammenfassung

Für den geplanten Ersatzneubau „Kaufhalle Boddenhörn" in Zingst waren im Rahmen der Schaffung von Baurecht (vorhabenbezogener Bebauungsplan) die im Umfeld zu erwartenden Geräuschimmissionen zu prognostizieren.

Als wesentliche Geräuschquellen wurden der Parkplatzverkehr, der Lieferverkehr und die Verkehrsbewegungen (Rangierverkehr) der Lkw im Bereich der Anlieferzone (einschließlich Ent- und Beladevorgänge) in die Berechnungen einbezogen. Dabei wurde jeweils vom schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen, d. h., die vorliegende Prognose liegt so auf der sicheren Seite.

Für Lüftungsanlagen, für die im Rahmen der Planung noch keine genauen Aussagen vorlagen, wurden in der Tabelle 3 des vollständigen Gutachtens die Anforderungen an die Schallabstrahlung in Abhängigkeit von der Anordnung der Quellen festgelegt. Die Anforderungen orientieren sich an der Prämisse, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) der Richtwert von 45 dB (A) einzuhalten ist. Aufgrund dessen, dass durch wissenschaftliche Untersuchungen des Umweltbundesamt belegt ist, dass bereits nächtliche Geräuschbelastungen > 40 dB (A) zu Schlafstörungen führen können, wird empfohlen, die in Tabelle 3 ausgewiesenen Schalleistungen bzw. Schalldruckpegel um 5 dB (A) zu unterschreiten.

Die ermittelten Beurteilungspegel, die aus den Geräuschanteilen aller mit dem Planvorhaben in Verbindung stehenden Schallquellen resultieren, lassen sowohl im Tages- als im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erwarten. Sie liegen im ungünstigsten Fall um 5 dB (A) unter dem maßgeblichen Tagrichtwert von 60 dB (A).

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Einschränkungen zur Errichtung des Ersatzneubaues „Kaufhalle Boddenhörn"."

Die von der Immissionsschutzbehörde gewünschten redaktionellen Änderungen, Präzisierungen und Ergänzungen am Text der Immissionsprognose (LANDKREIS NORDVORPOMMERN -DER LANDRAT-, Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39, Grimmen, 27.06.2001) wurden im Einzelnen abgestimmt und eingearbeitet. Weiterhin erfolgt zur verstärkten Berücksichtung des „schlimmsten Falles" die Planungsempfehlung, dass der Beurteilungspegel nachts (aus dem Lüftergeräusch) 40 dB (A) nicht überschreiten sollte.

Die Empfehlung des Schallschutzgutachtens, im Rangierbereich der Lastkraftwagen und im Bereich der Laderampe den Bau größerer Schwellen zu vermeiden, wird als Regelung in den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ostseebad Zingst übernommen und ihre Umsetzung so gesichert. Gleiches gilt auch für die Gestaltung der Fahrgassen zwischen den Parkplatz-Stellflächen, den ausschließlichen Einsatz von gummiummantelten Rädern sowie die Umsetzung der Anlieferungszeiten in einem Zeitraum von ausschließlich 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Die Lüftungsanlagen werden an der nördlichen Fassade des geplanten Ersatzneubaus in Höhe der vorgesehen Umfassung für die Mülltonnen untergebracht. Mit einem Schalleistungspegel von 75 bzw. 68 dB(A) bleiben sie unter den festgesetzten, aus dem Lärmschutzgutachten resultierenden Maximalwerten.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung des B-Planes, mit Ausnahme des Durchführungsvertrages, sind nicht erforderlich. Alle äußeren Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und sämtliche im Geltungsbereich vorhandenen Flächen (Flurstück 18/5) befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers, der die Gemeinde gebeten hat den Bebauungsplan aufzustellen.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,32 ha
Baufläche	0,14 ha
Flächen für Stellplätze, Zufahrten u. Anlieferung	0,15 ha
Grünflächen	0,03 ha

13. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	17.05.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.05.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	17.05.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.05.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.05.2001
Entwurfsauslegung	06.06.2001 – 08.07.2001
Abwägungsbeschluss	27.02.2003
Satzungsbeschluss	27.02.2003
Aufhebung des Satzungsbeschlusses	30.10.2003
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.10.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	.....
Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes	.....
Abwägungsbeschluss	.....
Satzungsbeschluss	.....

14. Kosten für die Gemeinde Ostseebad Zingst

Die derzeit zu erwartenden Gesamtkosten für die Realisierung des Ersatzneubaus liegen bei 1.200.000 Euro. Davon entfallen 930.000 Euro auf die Bauwerkskosten (Kostengruppen 200 bis 600) und 270.000 Euro für Planungs- und Regiekosten (Kostengruppe 700). Alle Leistungen werden durch den Vorhabenträger direkt beauftragt und finanziert. Sämtliche Maßnahmen finden dabei auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers statt. Weiterhin anfallende Kosten, die hier im Wesentlichen die Hausanschlüsse der öffentlichen und nicht öffentlichen Erschließung

umfassen, werden ebenfalls durch diesen bestritten. Eine entsprechende Regelung, die die Gemeinde von allen anfallenden Kosten freihält, wird im Durchführungsvertrag getroffen.

Damit entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung des B-Planes keine weiteren Kosten. Der Vorhabenträger, die Petranon Vermögensverwaltung GmbH & Co Handels KG, Friedensallee 273, 22763 Hamburg als Eigentümer des Grundstückes übernimmt die Kosten für alle erforderlichen Planungsleistungen, Voruntersuchungen, Vermessungen und Gutachten, die für die Aufstellung und Umsetzung des Bauleitplanes und der Erschließung erforderlich sind.

15. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Das Planverfahren wurde vor Übernahme der Regelung in das BauGB am 03.08.2001 eingeleitet, so dass die Gemeinde sich bisher nicht über die Vorprüfung im Bauleitplanverfahren geäußert hat. Die gem. § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 und 2 zum UVP-Gesetz durchgeführte Vorprüfung hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann.

Bei der Planung handelt es sich gem. Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben") des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) um ein nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 im Einzelfall allgemein vorzuprüfendes Vorhaben. Bei der überschlägigen Prüfung der Kriterien nach § 3 c UVP-G i. V. m Anlage 2 UVP-G wird folgendes festgestellt:

- Das Vorhaben zeichnet sich in seiner baulichen Größe und der Art der Nutzung dadurch aus, dass hier über den bisherigen Bestand im Innenbereich nur eine geringe Erweiterung stattfindet, die mit der zulässigen Grundfläche, die gleichzeitig die Geschossfläche darstellt, von 1.300 m² den untersten Wert für die Schwelle der Vorprüfung im Einzelfall nur um 100m² überschreitet und daraus somit keine weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft zu erwarten sind.
- Eine Erweiterung der Belastungen im Bereich der Abfallerzeugung, der Umweltverschmutzung oder des Unfallrisikos ist nicht gegeben.
- Das Gebiet selbst hat derzeit keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Erweiterung der Verkaufsflächen erhöht. Aus dem Ausbau der Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Stellplatzanlage erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung, da es zu keiner nennenswerten Vergrößerung und keiner Verlagerung der fast vollständig ausgebauten Parkplatzflächen kommt.
- Die erweiterten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen wird sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der Straßen und damit die angrenzenden Nutzungen auswirken, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Fahrten tangiert wird.
- Über die generell verbessernden Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur hinaus, sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.
- Die Betriebsmerkmale im Geltungsbereich werden sich gegenüber der bisher ausgeübten bzw. zulässigen Nutzung nicht unterscheiden, so dass auch daraus keine Auswirkung auf die Dauer und Häufigkeit der zulässigen Ereignisse erfolgt.
- Festgesetzte Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht sind nicht betroffen.
- Die ermittelten Beurteilungspegel, die aus den Geräuschanteilen aller mit dem Planvorhaben in Verbindung stehenden Schallquellen resultieren, lassen sowohl im Tages- als im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erwarten. Aus

schalltechnischer Sicht bestehen keine Einschränkungen zur Errichtung des Ersatzneubaues „Kaufhalle Boddenhörn“. Die von der Immissionsschutzbehörde gewünschten redaktionellen Änderungen, Präzisierungen und Ergänzungen am Text der Immissionsprognose wurden im Einzelnen abgestimmt und eingearbeitet. Weiterhin erfolgt zur verstärkten Berücksichtigung des „schlimmsten Falles“ die Planungsempfehlung, dass der Beurteilungspegel nachts (aus dem Lüftergeräusch) 40 dB (A) nicht überschreiten sollte.

Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Gemeinde Ostseebad Zingst, 22.01.2004

Kuhn, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planunung-blanck.com