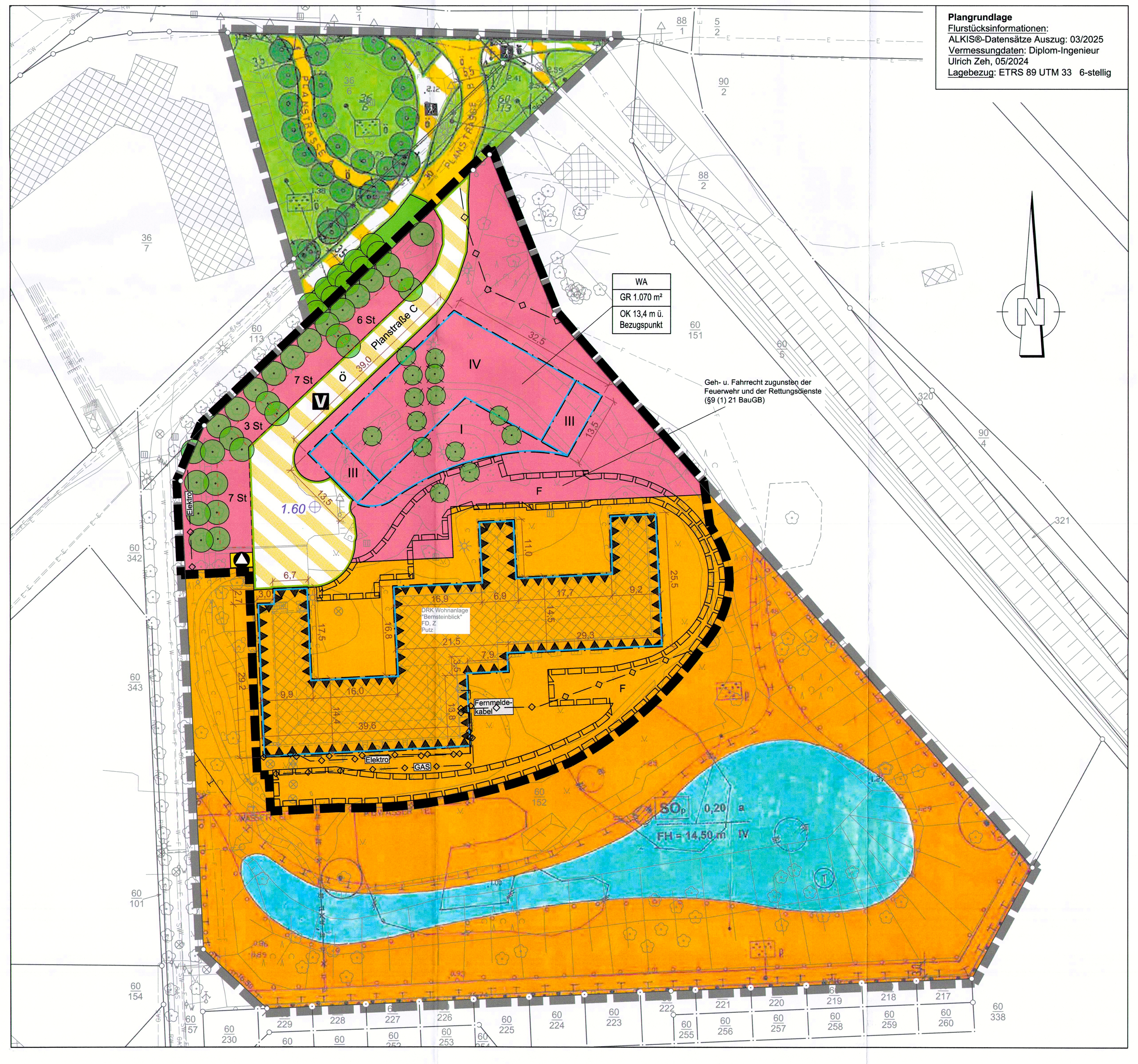
Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 "Bau eines Seniorenpflegeheimes"

Planzeichnung (Teil A)

Auszug aus dem vorhabenbezogendenen Bebauungsplan Nr. 48 "Bau eines Seniorenpflegeheimes" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst; rechtsverbindlich mit Ablauf des 29.06.2007

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Bau eines Seniorenpflegeheimes"



Präambel

Auf der Grundlage des § 13a in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vom 19.06.2025 folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 "Bau eines Seniorenpflegeheims" für das sonstige Sondergebiet "Pflegeheim" sowie angrenzender Verkehrsflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 60/152 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Zingst.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48	§ 9 (7) BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
0,20	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
SOp	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung: „Pflegeheim"	§ 11 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
IV	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 (2) BauNVO
FH = 12,5 m	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter bezogen auf HN	§ 16 (2) BauNVO
	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
V	hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	
	hier: Zweckbestimmung Bereich Fußgänger und Radfahrer	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Ein - und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
11 ST	hier Zweckbindung : PKW - Stellplätze mit der Angabe der Stückzahl	
2 ST	hier Zweckbindung : PKW - Stellplätze für Behinderte mit der Angabe der Stückzahl	
9 F	hier Zweckbindung : Fahrradstellplätze mit der Angabe der Stückzahl	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (in Anlehnung Planzeichen 15.8 PlanzV)	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 12 BauNVO
	hier Zweckbindung : Abfall	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB
T	hier Zweckbestimmung: Teich	
	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	hier Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
	unterird. Hauptversorgungsleitung mit der Angabe der Medien	§ 9 (1) 13 BauGB

2. ohne Normencharakter

- neu zu errichtendes Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- abzubrechender unterirdischer Trinkwasserspeicher
- abzubrechende Betonstraße
- abzubrechender Schaltschrank
- abzubrechender unterirdischer Schacht
- 4,50 Maßlinie mit Angabe von Metern
- 30 Sichtdreieck mit der Angabe der Schenkellänge in Metern
- 60/86 Nummer eines Flurstückes
- Flurstücksgrenze
- zu beseitigende Flurstücksgrenze
- zu beseitigender Baum
- ö öffentlich
- p. privat
- 2.58 Höhenpunkt bezogen auf HN
- abzubrechende Rohrleitung
- zu beseitigende Holz - bzw. Schutthaufen
- zu beseitigenden Bodenaushub

3. nachrichtliche Übernahme

Erläuterung	Rechtsgrundlage
Begrenzung des 200 m - Gewässerschutzstreifens (nach alter Rechtsgrundlage)	§ 19 LNATG M - V
Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone)	§ 89 LWAG

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV für ergänzende Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GR	Grundfläche (als Höchstmaß)	§ 16 (2) BauNVO
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 16 (2) BauNVO
	Höhenbezugspunkt (1.60 m über NHN)	§ 18 (2) BauNVO

Sonstige Planzeichen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Darstellungen der Planungsgrundlage

- 60/152 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Grenzpunkt vermarkt/ unvermarkt
- vorhandene Vermessung aus der Topografie
- Bestandsgebäude

wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachug vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert druch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 76)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Teil B - Text

Der Text der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 "Bau eines Seniorenpflegeheims" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist nicht aufgeführt und bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude mit Dauerwohnungen. Eine Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzung ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne der Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 Für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetze Oberkante baulicher Anlagen (OK) dient die fesgesetze Geländehöhe 1,60 m ü. NHN. Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz DHHN 2016.

2.2 Die zulässige Oberkante (OK) entspricht der obersten Dachbegrenzungskante. Das ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetze Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzugsschächte) um bis zu 3,0 m sowie durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik um bis zu 0,5 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Grünfestsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Geh- und Fahrrechte

Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Immissionsschutz

5.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Nr. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1:2018-01 (L_a) und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches,

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Der erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist im Beiplan dargestellt.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

5.2 Die geschlossenen Teile der Fassade des Erdgeschosses (Garage) sind von innen schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_W \geq 0.8$). Außenbauteile der geplanten Fassade aus Filtermauerwerk sind von innen mit schallabsorbierendem Material auszukleiden (Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_W \geq 0.8$).

Öffnungen in den Wänden sind nur ab einer Brüstungshöhe von 0,8 m ü. GOK bis zu einer maximalen Höhe von 2,7 m ü. GOK zulässig.

Öffnungen an der Nordwest-Fassade dürfen eine Gesamtfläche von 27 m² nicht überschreiten. Zusätzlich sind diese Öffnungen mit einer Verglasung mit einem Schalldämmmaß $R_W \geq 27$ dB zu versehen.

Die Decken des Erdgeschosses (Garage) sind schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_W \geq 0.8$).

Die Deckschicht der Parkhauszufahrt ist lärmarm mit einem Oberflächenkorrekturwert $D_{STRO} \leq 0$ dB(A) auszuführen.

Zwei Stellflächen an der Nordwest-Fassade des Ergeschosses (Garage) sind für eine Nutzung durch die Besuchenden und Mitarbeitenden der DRK-Wohnanlage freizugeben und von einer Nutzung durch Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes auszunehmen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

5.3 Die Deckschicht der Stellplätze St und der Planstraße C ist lärmarm mit einem Oberflächenkorrekturwert $D_{STRO} \leq 0$ dB(A) auszuführen bzw. dahingehend zu verbessern.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

II. Hinweise

Fundmeldepflicht

Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGB. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere die nachfolgend genannten Maßnahmen zu beachten.

Fm-VM 1: Fledermausangepasste Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minderung der lichtinduzierten Störwirkungen sind für Außenbeleuchtungen nachstehende allgemeine Hinweise zu beachten:

- Anpassung des Lampenspektrums: Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K
- Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung: störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume von mehr als 0,1 lx durch Verwendung bodennaher, abgeschirmter Leuchten
- Vermeidung von senkrecht nach oben strahlenden Bodenleuchten

Am-VM 1: Errichtung von Amphibienschutzzäunen zum Schutz wandernder Amphibien beim Bau

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Verletzung von Amphibien sind in der Zeit vom 01. Februar bis 30. November Amphibienschutzzäune im Bereich des Baufeldes aufzustellen und über die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu halten.

Am-VM 2: Baufeldkontrolle

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Amphibien im Zuge der Baumaßnahmen einschließlich Rodungsarbeiten wird das Baufeld bei geeigneten Bedingungen (taunasse oder regennasse warme Nächte) vor Beginn der Bauarbeiten auf das Vorkommen von im Baufeld befindlichen Individuen kontrolliert (öBB) bzw. die Rodungsarbeiten durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) begleitet. Ggf. im Baufeld befindliche Tiere werden durch einen Artexperten geborgen und in ungestörte Bereiche außerhalb des Baufelds umgesetzt. Es sind mindestens fünf Begehungen durchzuführen. Das Baufeld gilt bei zwei aufeinander folgenden Begehungen ohne Sichtungen oder Fänge als abgesammelt.

Am-VM 3: Kontrolle des Grundstücks auf Kleintierfallen

Zur Vermeidung einer Tötung von Amphibien (und anderen Kleintieren) durch Kleintierfallen ist das Grundstück während der Baumaßnahme und nach Errichtung des Gebäudes und der Fertigstellung der Außenanlagen auf mögliche Kleintierfallen (Gruben, Gräben, Schächte, Gullys, Entwässerung- seinrichtungen,…) zu kontrollieren. Möglichen Kleintierfallen sind abzudecken. Alternativ sind Ausstiegshilfen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vorzulegen.

BV-VM 1: Bauzeitenregelung Brutvögel

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang Februar) und die spät brütenden Arten (Brut bis Ende November) sind alle Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01. Dezember bis 31. Januar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden. Wenn Fäll- und/oder Rodungsaktionen in den Monaten Februar und November nötig sind: nur nach Kontrolle der zu fällenden Jungbäume bzw. der zu rodenden Sträucher auf Frühbrüter (wie z.B. Amseln) bzw. Spätbrüter (wie z.B. Ringeltauben oder Krähen), bei Feststellung entsprechender Bruten keine Fäll- und/oder Rodungsaktionen.

BV-VM 2: Maßnahme gegen Anprall an Glas

Zum Schutz der Vögel vor Anprall an den Glasscheiben sind an Fenstern, Glastüren, Eckfenstern, Wintergärten, Glaswänden, etc. ab einer Größe von > 1,5 m² kontrastreiche Markierungen anzubringen. Hinsichtlich geeigneter Markierungen sind die Maßgaben für vogelfreundliches Bauen in Anlehnung an H. Rössler et al. (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Hrsg.: Schweizerische Vogelwarte, 2022) zu beachten. Folgende Markierungen sind als geeignet eingestuft:

- vertikales Streifenmuster: 5 mm breit in einem Abstand von 10 cm Abstand
- horizontales Streifenmuster: 3 mm breit in einem Abstand von 5 cm
- Punktraster: 9 mm große Punkte im 9 cm-Raster

Alle Markierungen können nachträglich auf den Scheiben außen angebracht oder bereits beim Einbau berücksichtigt werden (Anbringung auf Rückseite einer Einfachscheibe oder der ersten Scheibe eines Isolierglases).

Ökologische Baubegleitung (öBB)

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Forderungen und Maßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Qualitätssicherung abzusichern. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Die hierfür zu bestellende Person und ein Stellvertreter sind der Naturschutzbehörde zwei Wochen vor Baubeginn zu benennen. Die Baubegleitung hat sämtliche Maßnahmen vor Baudurchführung zu koordinieren und entsprechende Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Biotope, für Boden und Grund- sowie Oberflächenwasser festzulegen.

Die ökologische Baubegleitung nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Es ist eine Dokumentation von Schadensfällen vorzunehmen.

Die ökologische Baubegleitung ist während der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten und erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bauphase unerwartet artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, sind diese durch die öBB, in Abstimmung mit der UNB, zu vermeiden.

Bodenkundliche Baubegleitung (bBB)

Zur Sicherung der bodenschutzrechtlichen Forderungen und Erfordernisse, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" einzusetzen. Der Einsatz der bodenkundlichen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Sofern es die fachliche Qualifikation der zu bestellenden Person zulässt, kann die öBB und die bBB von ein und derselben Person durchgeführt werden. Die Meldung der zu bestellenden Person und deren Stellvertreter an die Bodenschutzbehörde erfolgt zwei Wochen vor Baubeginn. Die Baubegleitung hat sämtliche Maßnahmen vor Baudurchführung zu koordinieren und entsprechende Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Boden festzulegen.

Die bBB nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die boden- schutzrechtlichen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Es ist eine Dokumentation von Schadensfällen vorzunehmen.

Die bBB ist während der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten und erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bauphase unerwartet bodenschutzrechtliche Konflikte auftreten, sind diese durch die bBB, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde, zu vermeiden.

Baumschutz

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestands (Gehölzschutzsatzung) vom 01.06.2004 und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Baumfällungen sind im Zuge der Baugenehmigung bei der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (für nur nach der Gehölzschutzsatzung geschützte Gehölze) bzw. bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume) zu beantragen und gemäß § 8 der Gehölzschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

Grundwasserschutz

Sollten während der Bauphase Grundwasserabsenkungen notwendig werden, so sind dies Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z. B. für Baugrunderkundungen). Sie sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Eine Grundwassergefährdung während der Bauphase ist auszuschließen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Bodenschutz

Gemäß § 12 BBodSchV sind im Umgriff des Allgemeinen Wohngebietes vor Baubeginn Bodenuntersuchungen durch einen bodenkundlich qualifizierten Sachverständigen i. S. d. § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation der Bodenuntersuchungen sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

Hochwasserrisikogebiet

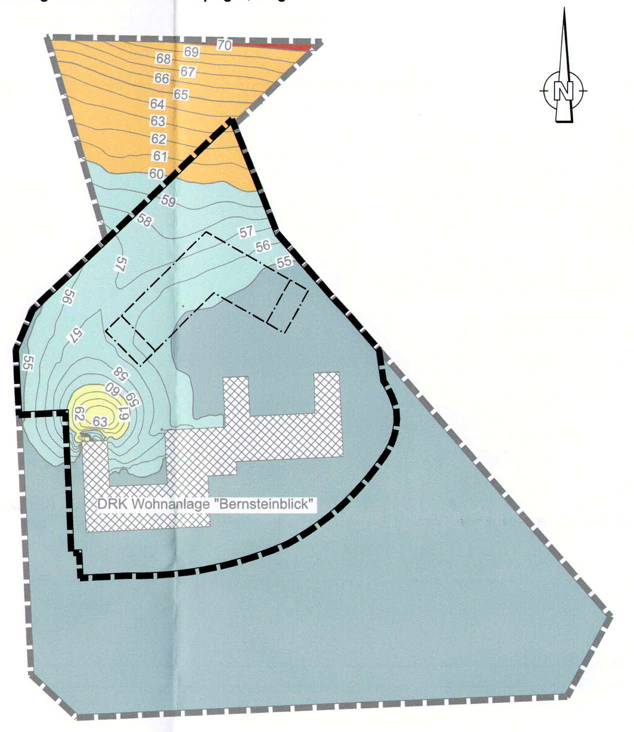
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.
Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

Lage im grenznahen Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. 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 (Sätze 2 und 3 ebendort).

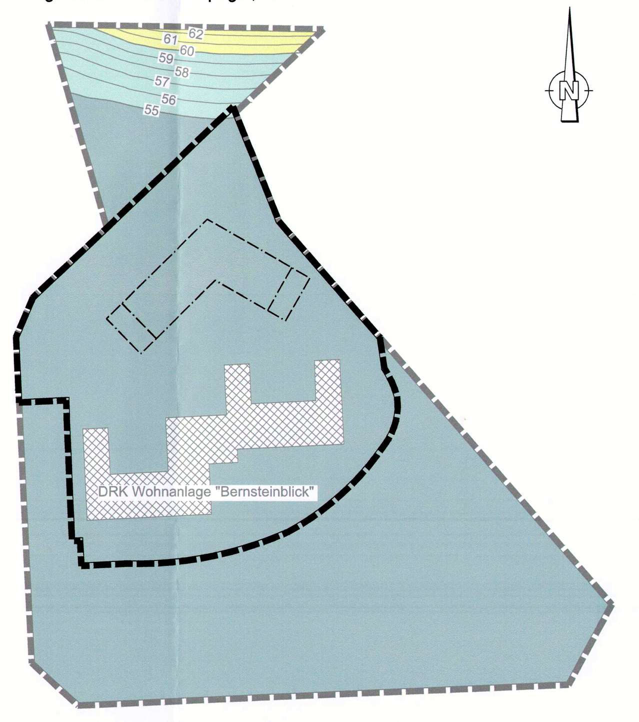
Beikarte zum Teil B - textliche Festsetzung Nr. 5.1 — Maßstab: 1 : 1.000

maßgeblicher Außenlärmpegel, Tag

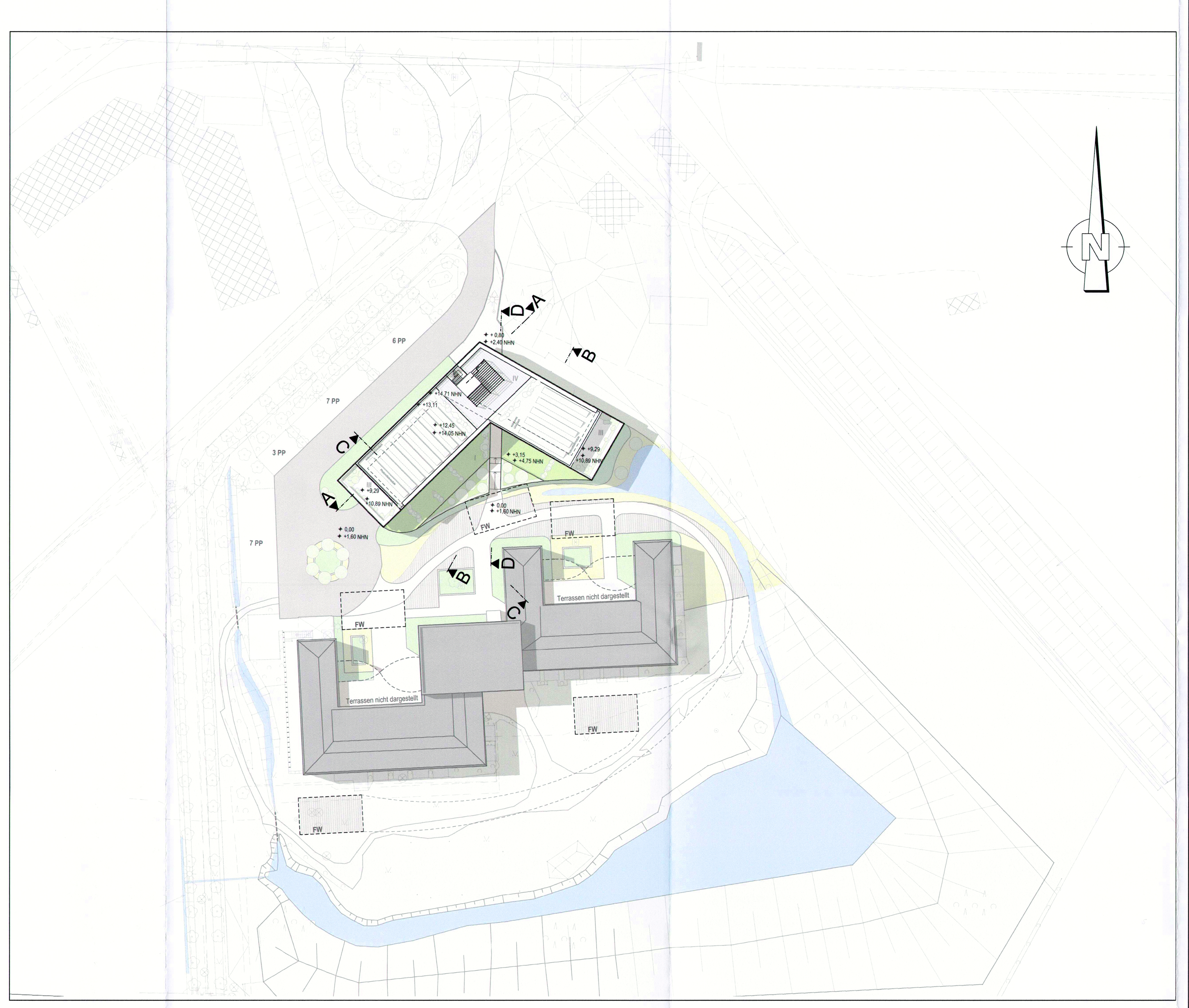


Beikarte zum Teil B - textliche Festsetzung Nr. 5.1 — Maßstab: 1 : 1.000

maßgeblicher Außenlärmpegel, Nacht



Teil C - Vorhaben- und Erschließungsplan — Maßstab 1 : 500

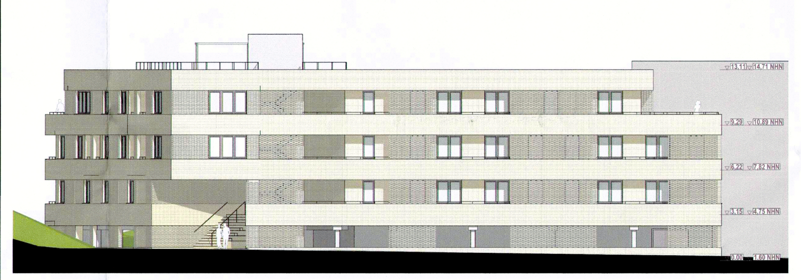


Schnitt A Maßstab 1 : 250

Ansicht Nordost Maßstab 1 : 250

Schnitt B Maßstab 1 : 250

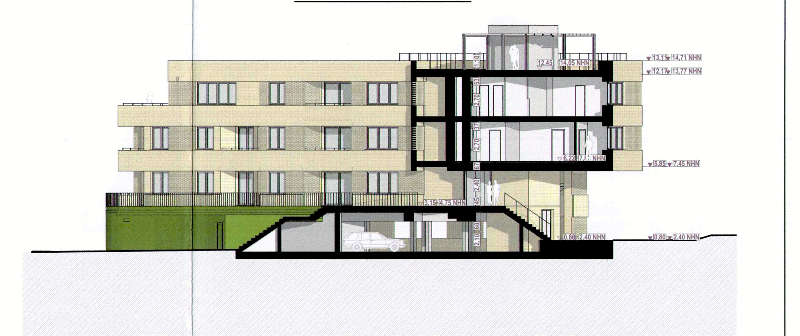
Ansicht Nordwest Maßstab 1 : 250



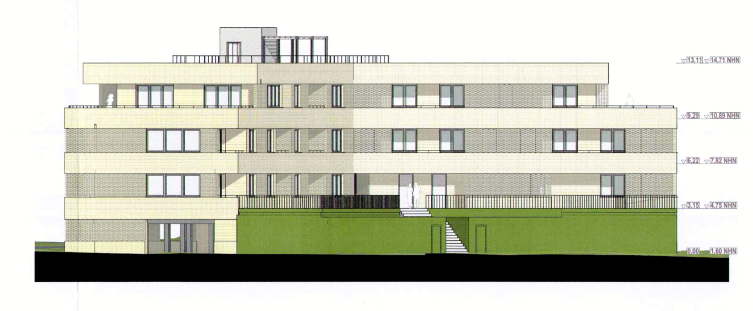
Schnitt C Maßstab 1 : 250

Ansicht Südost Maßstab 1 : 250

Schnitt D Maßstab 1 : 250



Ansicht Südwest Maßstab 1 : 250



Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG mit Schreiben vom 27.11.2024 über die Absicht, einen Bebauungsplans aufzustellen, informiert worden.

   Zingst, den 28.11.24 Siegel Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

   Zingst, den 22.11.24 Siegel Bürgermeister

3. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2024 nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Zingst, den 28.11.24 Siegel Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung wurden in der Zeit vom 02.12.2024 bis einschließlich 03.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unter https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten und im zentralen Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene veröffentlicht und zugänglich gemacht.

   Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist haben die zur Auslegung bestimmten Unterlagen zusätzlich während folgender Zeiten

montags	8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
dienstags	8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
mittwochs	8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
donnerstags	8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13.00 Uhr - 16:00 Uhr
freitags	8:00 Uhr - 12:00 Uhr

   in der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hanshäger Straße 1, 18374 Zingst, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit den in § 3 Abs. 2 Satz 4 genannten Hinweisen sowie dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, durch Veröffentlichung am 02.12.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unter https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

   Zingst, den 03.12.24 Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange am 19.06.2025 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 23.06.2025 mitgeteilt worden.

   Zingst, den 24.06.25 Siegel Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans am 08.07.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Stralsund, den 11.07.2025 Siegel Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.06.2025 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde durch Beschluss vom 19.06.2025 gebilligt.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

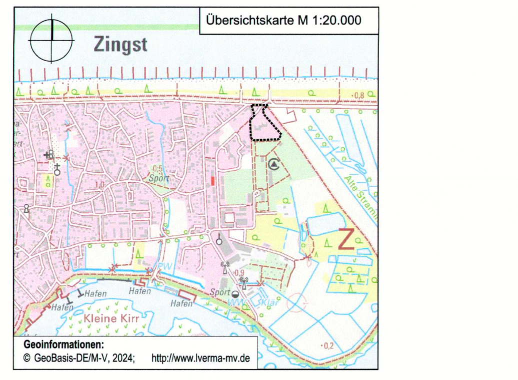
   Zingst, den 21.07.25 Siegel Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.08.2025 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unter https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen.

   Nach seiner Ausfertigung wurde der Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und im zentralen Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingestellt.

   Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 07.08.2025 in Kraft getreten.

   Zingst, den 08.08.25 Siegel Bürgermeister



Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Landkreis Vorpommern-Rügen
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 "Bau eines Seniorenpflegeheimes"

Stand: April 2025 — Maßstab 1:500