

Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst



Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,
für den Bereich „Touristik-Zentrum Zingst“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

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

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

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 25. November 2015

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm	4
2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	7
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes	7
8.2	Art der baulichen Nutzung	8
8.3	Maß der baulichen Nutzung	8
8.4	Graphische Darstellung des Vorhabens	9
8.5	Städtebauliche Vergleichswerte	10
8.6	Infrastruktur und Einrichtungen	10
8.7	Verkehrerschließung	10
9.	Auswirkungen der Planung	11
10.	Stadttechnische Ver- und Versorgungsmaßnahmen	12
10.1	Elektroenergieversorgung	12
10.2	Straßenbeleuchtung	12
10.3	Wasserversorgung	13
10.4	Heizung	13
10.5	Feuerlöscheinrichtung	13
10.6	Fernmeldeeinrichtung	14
10.7	Kommunikation	15
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	15
10.9	Abwasserbeseitigung	15
10.10	Abfallbeseitigung	15
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	16
12.	Altlasten	16
13.	Naturschutz	16
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	17
14.	Immissionsschutz	18
15.	Kataster- und Vermessungswesen	18
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
17.	Kostenschätzung	20

Mit den Anlagen:

- Anlage 1: Versickerungsnachweis - Stand: 16. Juli 2014
Anlage 2: Stellplatznachweis - Stand: 03. Juli 2015

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 10. Juli 2014 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie ein analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:1000 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

vom: 19. Mai 2014

1.3 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung Ostseeheilbad Zingst fasste den Beschluss, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 für den Bereich „Touristik-Zentrum Zingst“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Weiternutzung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen von Flächen für die Weiterführung des vorhandenen Hotelbetriebes mit einer erhöhten Bettenzahl gegenüber dem Ursprungsplan.

Weiternutzung bedeutet für diesen Standort, dass die vorhandene Hotelanlage bereits innerhalb von Bauflächen eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel liegt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten.

Da die Fläche des Bebauungsplanes selbst von baulicher Nutzung weitestgehend umgeben ist, das heißt, eine entsprechende bauliche Prägung des Umfeldes gegeben ist und der Tatbestand einer Weiternutzung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

Der geplante Hotelbetrieb mit insgesamt 190 Betten würde gemäß der Anlage 1 der UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) des Bundes unter Nr.18.1 „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200“ einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen. Dies trifft aber nur für die Aufstellung von Bebauungsplänen in bisherigen Außenbereichen im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches zu.

Gemäß dem UVPG M-V ist für die Planung durch die Nr.30 (Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, eines Freizeitparks, eines Parkplatzes oder eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung) der Anlage 1 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 Absatz 6 Satz 1 UVPG M-V) durchzuführen. Nach § 3 Absatz 6 UVPG M-V ist diese Prüfung allerdings nur durchzuführen, wenn die zuständige Behörde nach einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG M-V aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt hat, die bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen wären. In der vorliegenden Planung kann aber davon ausgegangen werden, da der Hotelbetrieb bereits seit Jahren existent ist, dass es zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen kann.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm

Durch das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst werden aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches mit dem bereits vorhandenen Hotelbetrieb und in Anbetracht der angestrebten Nutzung (SO) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht tangiert.

Daher sind im Rahmen der Planung nach gegenwärtigem Stand keine entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996

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

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 weist der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche sowie im nordöstlichen Bereich Flächen für den ruhenden Verkehr aus.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung, also ohne formelles Verfahren, anzupassen.

2.4 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 ist weitestgehend identisch mit dem des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.31 „Touristik-Zentrum Zingst“ und dessen Änderungen.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Gemarkung Zingst

- Flur 5
Flurstück: 60/37, 60/90, 60/93, 60/95, 60/97, 60/98, 85/5, 85/6, 85/8, 85/10 tlws., 240/13

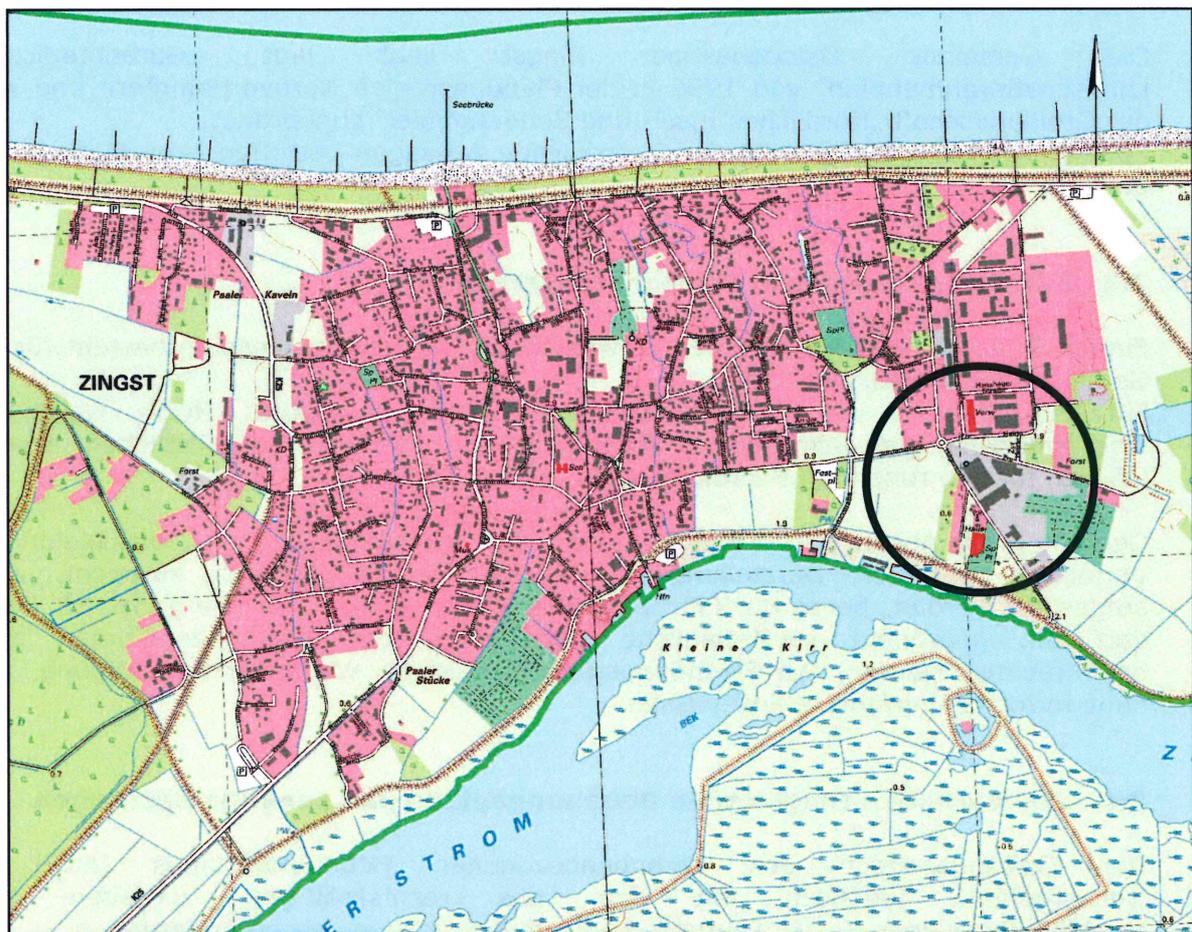
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die Gemeindestraße „Inselweg“
- im Osten durch die Gemeindestraße „Zur Heide“ sowie durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Zur Heide“
- im Süden durch die Grundstücke „Boddenweg 4 bis 16“
- im Westen durch die Gemeindestraße „Boddenweg“

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 21.000,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Durch die vorhandene Hotelanlage im Geltungsbereich sowie die angrenzenden Bebauungen wird davon ausgegangen, dass sich der anstehende Boden grundsätzlich als guter Baugrund darstellt.

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

Geomorphologisch ist der Standortbereich absolut eben und liegt bei 0,60 m bis 0,90 m über HN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 liegt im nordöstlichen Bereich von Zingst zwischen den Gemeindestraßen „Boddenweg“ und „Inselweg“. Es wird allseitig von offener Bebauung umgrenzt.

Der Geltungsbereich ist rechtlich gemäß § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“ einzuordnen.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, ist vollständig bebaut und verkehrstechnisch durch die angrenzenden Gemeindestraßen erschlossen. Dominierend ist das sich in Betrieb befindliche, zum Teil dreigeschossige Hotel.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die gesamte Fläche der Hotelnutzung unterzogen ist und entsprechend großflächig durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt ist. Partiiell sind einige unbefestigte Flächen anzutreffen. Optisch werden nicht überbaute Bereiche durch Kleingehölze und Solitäräume aufgelockert.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht. Im Plangebiet gibt es mehrere Teiche sowie Muldensysteme, die der Entwässerung des Gebietes dienen.

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

Die Grenze der zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“ liegen etwa 220,0 m südlich vom Plangebiet.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 grundsätzlich die gegenwärtige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches aufrechterhalten werden.

Dafür ist es erforderlich, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderungsbaugenehmigung zu schaffen. Dies wird durch die reale Bettenzahl des Hotels notwendig. Mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.31, welche mit Ablauf des 13.12.2002 rechtsverbindlich geworden ist, wurde die ursprünglich festgesetzte Bettenanzahl von 94 Betten auf 110 Betten erhöht. Vorhanden sind aber 190 Betten.

Weitere Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen Änderungen beziehen sich auf die bestehende Zuwegung zum Parkplatz des Hotels, den bestehenden Anbauten an das Hotel und den bestehenden Grünbereich zwischen Hotel und Kreisverkehr.

Die Zuwegung zum Parkplatz war ursprünglich über vier Zufahrten vom „Inselweg“ aus geplant. Gegenwärtig führt eine Zuwegung über die Straße „Zur Heide“ zum Parkplatz. Hieraus resultiert auch die geänderte Anordnung der einzelnen Stellplätze. Die bestehenden südöstlichen und südwestlichen Anbauten waren im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorhanden. Auch hierfür ist es geplant, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Erhaltung und Fortführung der vorhandenen Hotelanlage im zentralen Bereich der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Entwicklung innerhalb der Ortslage die vorhandene Bebauung erhalten bleiben. Eine bauliche Erweiterung ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Grundsätzlich sollen mit der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderungsbaugenehmigung geschaffen werden. Dementsprechend ändert sich nichts an der Gestaltung innerhalb des Baugebietes.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristik - Zentrum Zingst“ dient der Unterbringung eines Hotels mit Gastronomie sowie Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.

Zulässig sind der Hotelbetrieb mit insgesamt 190 Betten, eine Gastronomie mit maximal 162 Plätzen, ein Kongress- und Konferenzbereich mit Bühne, eine Multisporthalle, ein Fitness- und Gymnastikbereich, ein Wellnessbereich sowie eine separate Sauna.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist weiterhin die Unterbringung von maximal drei Wohnungen für das Personal zulässig. Die drei Wohnungen sind mit insgesamt 13 Betten ausgestattet, die nur für das Personal gedacht sind. Dies spiegelt sich auch in der räumlichen Trennung der drei Wohnungen zum eigentlichen Hotelbetrieb wieder.

Der vorhandene Fahrradverleih auf dem rückwärtigen Hotelgelände dient in erster Linie den Gästen des Hotels. Entsprechend unterstützt dieser den Hotelbetrieb.

Die Unterteilung in den entsprechenden Baufeldern 1 bis 5 wird vor allem durch das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung notwendig.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Teil A und den Teil B werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem derzeitigen Charakter der Hotelanlage entspricht und sich dabei gediegen in die Umgebung einpasst.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die drei überbaubaren Grundstücksflächen konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an das vorhandene bauliche Maß.

Grundflächenzahl / Grundfläche

Nach § 16 Absatz 2 BauNVO wird im sonstigen Sondergebiet eine Grundfläche von baulichen Anlagen festgesetzt. Dabei stellen die festgesetzten Grundflächen die maximale Bebauungsfläche je überbaubarer Grundstücksfläche dar.

Diese Flächen werden notwendig, um die Funktion eines Hotelbetriebes sowie die notwendigen Nebenanlagen und erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Baulinien / Baugrenzen

Für das vorhandene Hotel wird nur eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese fasst alle Anbauten, wie Treppenhäuser und Erker, mit ein. Lediglich der vorhandene Turm erhält eine weitere überbaubare Grundstücksfläche, da dieser losgelöst vom Hotel einen separaten Bau darstellt.

Die Grundflächen der vorhandenen Bebauung sind durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb des Baufensters können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Höhen

Die baulichen Anlagen im Plangebiet dürfen die maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes die Dominanz der Bebauung gegenüber der freien Landschaft so gering wie nötig zu halten.

Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßengradiente) der Gemeindestraße „Boddenweg“.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, soll im Geltungsbereich der zwei- bzw. dreigeschossige Hotelbau erhalten bleiben. Damit wird dem Bestand Rechnung getragen. Eine bauliche Erweiterung kann damit ausgeschlossen werden.

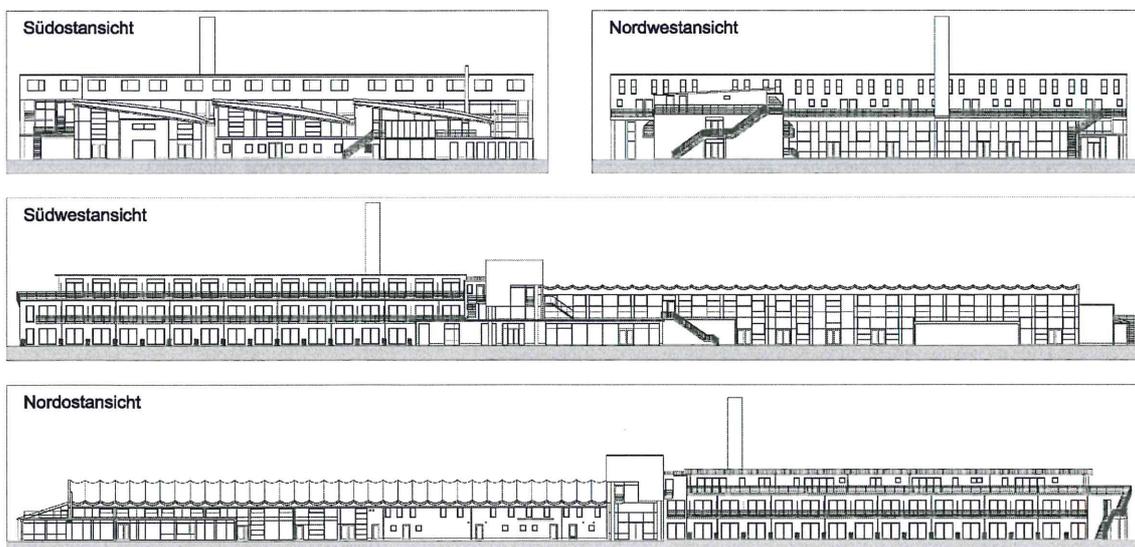
Zulässig ist im gesamten Plangebiet die abweichende sowie für den Turm die offene Bauweise. Die abweichende Bauweise wird notwendig, da das Hotel eine Länge von mehr als 50,0 m aufweist.

8.4 Graphische Darstellung des Vorhabens

Hinweis: Die Darstellung der vier Hauptansichten des Vorhabens entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gemäß § 12 Absatz 1 BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und dem Investor. Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teil (vgl. § 12 Absatz 3a BauGB).

Planung: Ingenieurbüro Jessen GmbH
Bessemerstraße 82
12103 Berlin

Stand: 27. Juni 2014



8.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	21.000,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,8	10.500,0	50,0
Private Grün- und Gartenflächen	8.400,0	(40,0)
	2.100,0	(10,0)
Verkehrsfläche, öffentlich, einschl. Bankett	1.300,0	6,19
Verkehrsfläche, privat, Parkplatz	3.400,0	16,19
Verkehrsfläche, privat, Gehweg	50,0	0,24
Grünfläche, öffentlich	200,0	0,95
Grünfläche, privat	4.900,0	23,33
Wasserfläche	650,0	3,1

8.6 Infrastruktur und Einrichtungen

Im baulich vorgeprägten Plangebiet sind keine weiteren infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Ostseeheilbad Zingst vorhanden.

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

8.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt dreiseitig direkt an den Gemeindestraßen „Boddenweg“, „Inselweg“ und „Zur Heide“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

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

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Gemeindestraße „Boddenweg“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

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

Gemäß der Stellplatzsatzung vom 20. September 2006 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt. Der Stellplatznachweis mit Datum 03. Juli 2015 liegt der Begründung als Anlage bei.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer gewerblichen Baufläche sowie im nordöstlichen Bereich einer Fläche für den ruhenden Verkehr. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit wird die Ausweisung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung Hotel, in diesem Teil der Gemeinde zweckbestimmend sein.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nicht verändert. Geländemodulationen finden nicht mehr statt.

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

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

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

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

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes (LWaG) sind einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Insoweit besteht gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG im grenznahen Raum Betretungsrecht, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

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

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

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Straßenbeleuchtung

Die am Geltungsbereich angrenzende Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gesichert. Entsprechend den Erfordernissen wurde die Straßenbeleuchtung neu angelegt.

10.3 Wasserversorgung

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

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

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

10.4 Heizung

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

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

Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der HanseWerk AG anzufordern, um den Leitungsbestand zu schützen. Die Forderungen der HanseWerk AG sind bei eventuellen Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Überplanungen des Bestandsgebäudes zu beachten.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

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

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

Im Zuge der Änderungsbaugenehmigung wird ein Brandschutzkonzept erarbeitet, in dem alle relevanten Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden.

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

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

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

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

Für die Maßnahme vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.53 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

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

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

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

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

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die

Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

10.7 Kommunikation

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

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

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

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

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

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke erfolgt in Mulden bzw. Teichen, wo es dann gezielt versickert werden soll. Alle vorhandenen Versickerungsmulden sind durch Rohrleitungen miteinander verbunden.

Der Versickerungsnachweis mit Datum 16. Juli 2014 wurde auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 geführt und liegt der Begründung als Anlage bei.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist der Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis, unabhängig vom Planverfahren, mit einem Erläuterungsbericht, Leitungsplan und Detaildarstellungen der Versickerungsanlagen bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Das gesamte Niederschlagswasserkonzept ist spätestens mit den Unterlagen zum Änderungsbaugenehmigungsverfahren vorzulegen.

10.9 Abwasserbeseitigung

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

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

10.10 Abfallbeseitigung

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

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

In Zingst gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Der nächstgelegene Standort befindet sich an der „Hanshäger Straße“.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Alle Erdarbeiten sind im Plangebiet seit längerer Zeit abgeschlossen. Weitere Erschließungs- sowie Tiefbauarbeiten sind nicht mehr vorgesehen. Die vorhandene Hotelanlage ist in ihrer Funktion vollständig.

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

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

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung

ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.53 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ändert sich der Versiegelungsgrad nicht. Die Bilanzierung innerhalb des Geltungsbereiches bleibt von der erneuten Überplanung des Gebietes unberührt.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat sich mit der Problematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auseinandergesetzt. Im Zuge der Grünordnungsplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.31 wurden die Belange berücksichtigt und umgesetzt.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend ist für Bebauungspläne nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr.1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine unveränderte Weiternutzung der bereits bebauten Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 wurde und wird ein Hotel betrieben. Der Versiegelungsgrad sowie ein Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand erfolgt nicht. Aus diesem Grund wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

Durch den Bebauungsplan werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch den Hotelbetrieb sowie die benachbarten Bebauungen sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotop für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 13. Juli 2015 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes vorgelegt.

Die Berechnungen zeigen, dass am überwiegenden Teil der Bebauung in der Nachbarschaft des Hotels die Orientierungswerte für die jeweilige Gebietseinstufung auch in der Gesamtsumme der Straßenverkehrsgeräuschemissionen mit Hotel eingehalten bzw. unterschritten werden. Dort, wo bereits eine Überschreitung des Orientierungswertes auch ohne Hotel vorliegt, erhöhen sich die Beurteilungspegel mit Hotel um weniger als 1 dB(A). Pegelerhöhungen von kleiner 1 dB(A) sind nicht spürbar und damit nicht wesentlich. Es erfolgt sofort, nachdem die Fahrzeuge die Zufahrt verlassen, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der dem Hotel zuzuordnenden Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße sind somit nicht erforderlich. Der Betrieb des Hotels bewirkt keine wesentliche Veränderung der bestehenden Gesamtverkehrssituation in Zingst. Die Beurteilungspegel, die beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Hotels an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden, liegen tags mindestens 2 dB(A) unterhalb des gebietsabhängigen Richtwertes.

Immissionen von Geräuschspitzen liegen im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten unterhalb der zulässigen Spitzenwerte.

Zur Wahrung des Immissionsschutzes in der Nachbarschaft sind folgende organisatorische Maßnahmen beim Betrieb des Hotels zu beachten:
Beschränkung der Nutzung des Raucherbereiches am „Boddenweg“ im Nachtzeitraum auf maximal zehn Nächte im Jahr oder die Einhausung des Raucherbereiches und der Ausschluss einer Belieferung des Hotels im Nachtzeitraum.

Die erforderlichen organisatorischen Maßnahmen zur Beschränkung der Nutzungszeiten können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es wird empfohlen, dies in Form einer separaten Vereinbarung mit dem Hotel zu regeln.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Im Zuge des Änderungsbaugenehmigungsverfahrens wird die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen erneut beteiligt. Hier werden dann die erforderlichen Bauantragsunterlagen mit den geplanten Schallschutzmaßnahmen zur Prüfung vorgelegt.

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

15. Kataster- und Vermessungswesen

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

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

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

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

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

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

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

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

Der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 ausschließlich Bekanntmachungskosten. Die anfallenden Planungskosten für die Satzung werden durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst nicht getragen bzw. übernommen.

01	Nebenkosten pauschal		5.000,00 €
	Summe der Kosten (netto)	=	5.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	950,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	5.950,00 € =====



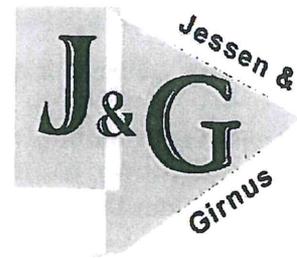
Andreas Kuhn

Bürgermeister

Ostseeheilbad Zingst, 05. Sept. 2014
geändert am: 03. Juli 2015
geändert am: 25. Nov. 2015

IJG INGENIEURBÜRO Jessen GmbH

Ing.- Büro für Bauwesen, Beratende Ingenieure
Projektentwicklung – Projektsteuerung
Bauberatung -Bauleitung - SiGeKo
Bauschädenbearbeitung - Sanierung



Regenwasserversickerung nach ATV A-138

Objekt:

**Hotel Resort Vier Jahreszeiten
Boddenweg 2
18374 Zingst**

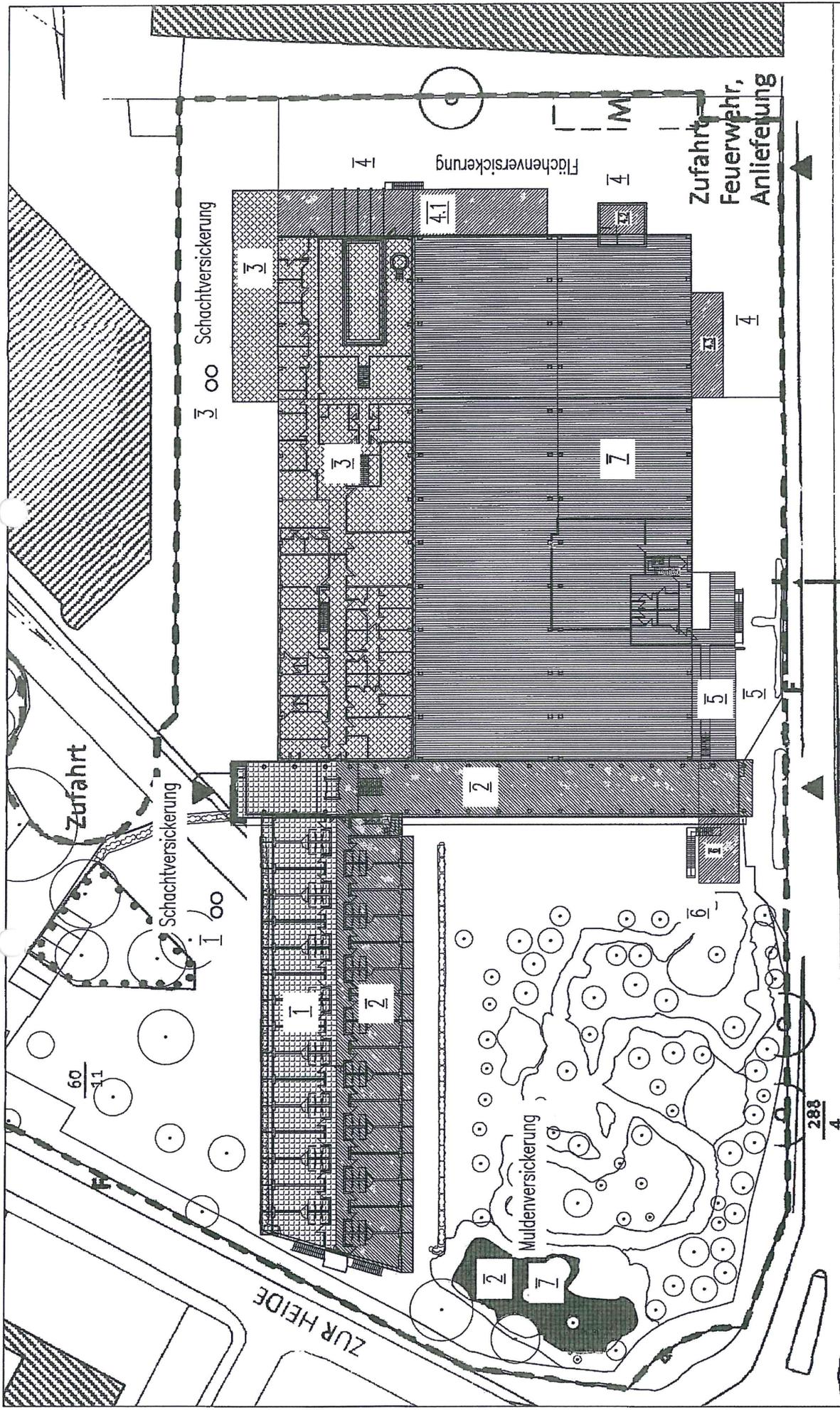
Entwurfsverfasser:

**IJG Ing.- Büro Jessen GmbH
Bessemerstraße 82
12103 Berlin**

Berlin, 16.07.2014

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Grundlagen
 - Informationsblatt Abflussbeiwert
 - Informationsblatt Durchlässigkeitsbeiwert
 - Regendaten
 - Lageplan als Übersicht
2. Fläche 1
 - Flächendaten
 - Berechnung der Versickerung
3. Fläche 2 und 7
 - Flächendaten
 - Berechnung der Versickerung
4. Fläche 3
 - Flächendaten
 - Berechnung der Versickerung
5. Fläche 4
 - Flächendaten
 - Berechnung der Versickerung
6. Fläche 5
 - Flächendaten
 - Berechnung der Versickerung
7. Fläche 6
 - Flächendaten
 - Berechnung der Versickerung



Bauvorhaben:

Resort Hotel
 Vier Jahreszeiten Zingst
 Boddenweg 2
 18374 Zingst

Bauherr:

Jobo Touristik Centrum Zingst GfR
 Ringstraße 77
 23611 Bad Schwartau

Planersteller:

IG Ing.-Büro Jassen GmbH
 Besenrade 82
 12103 Berlin

Tel.: 030 / 214088-0
 Fax: 030 / 214088-40
 E-Mail: info@ig-buero.de



Planinhalt:

Übersicht - RW
 - Regenwasser - Entwässerung -

Manusk.	Format	Blatt n°
1:500	A3	0.RW
Datum	Gezeichnet	Anfrage n°
16.07.2014	M. Lehmann	

Information:

Der **Abflussbeiwert** gibt den Anteil des Regenwassers an, welcher **nicht direkt versickert**, von **Pflanzen aufgenommen** wird oder **verdunstet** und somit zum **Abfluss** kommt. Die realen Abflussbeiwerte können um einen gewissen Grad der hier angegebenen Werte schwanken. Für die Dachflächen ist die Spannweite schon in der Tabelle angegeben. Doch gerade bei versickerungsfähigen Oberflächenbelägen können, durch zugesetzte Poren und Fugen, die Abflussbeiwerte im Laufe der Zeit ansteigen.

Abflussbeiwert verschiedener Flächentypen:

Flächentyp	Art der Befestigung	Abflussbeiwert (Ψ)
Schrägdach	Metal, Glas, Schiefer, Faserzement	0,90 - 1,00
	Ziegel, Dachpappe	0,80 - 1,00
Flachdach	Metal, Glas, Faserzement	0,90 - 1,00
Neigung bis 3° oder ca. 5%	Dachpappe	0,90
	Kies	0,70
Gründach	humusiert < 10 cm Aufbau	0,50
Neigung bis 15° oder ca. 25 %	humusiert > 10 cm Aufbau	0,30
Straßen, Wege, Plätze (flach)	Asphalt, fugenloser Beton	0,90
	Pflaster mit dichten Fugen	0,75
	fester Kiesbelag	0,60
	Pflaster mit offenen Fugen	0,50
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	0,30
	Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine	0,25
	Rasengittersteine	0,15
Böschungen, Banketten und Gräben	toniger Boden	0,50
	lehmiger Sandboden	0,40
	Kies- und Sandboden	0,30
Gärten, Wiesen und Kulturland	flaches Gelände	0,00 - 0,10
	steiles Gelände	0,10 - 0,30

Notizen:

Information:

Der **kf-Wert** ist ein Maß für die **Durchlässigkeit** eines **Bodens**, seine Einheit ist **m/s**. Der **kf-Wert** gibt somit Auskunft darüber, wie schnell sich eine Flüssigkeit in einem Boden fortbewegen kann. Die hier angegebenen **kf-Werte** sind **keine absoluten Werte** sondern **charakteristische, typische Werte** für unterschiedliche Bodenarten. Daher sind diese Werte nur als **Orientierung** zu sehen. Der **tatsächliche kf-Wert** Ihrer Versickerungsfläche muss über **Versuche** ermittelt werden. Dies muss auch geschehen, wenn Ihnen die Bodenart Ihrer geplanten Versickerungsfläche bekannt ist. Hierzu ist im Allgemeinen ein **hydrogeologisches Gutachten** notwendig.

Übersichtstabelle über typische kf-Werte unterschiedlicher Bodenarten

Bodenart	Durchlässigkeit	k _f -Wert	k _f -Wert
Steingeröll	sehr stark durchlässig	> 10	= 10
Grobkies	sehr stark durchlässig	1 bis 10 ⁻²	= 1 - 0,01
Fein-/Mittelkies	stark durchlässig	10 ⁻² bis 10 ⁻³	= 0,01 - 0,001
Sandliger Kies	stark durchlässig	10 ⁻² bis 10 ⁻⁴	= 0,01 - 0,0001
Grobsand	stark durchlässig	10 ⁻² bis 10 ⁻⁴	= 0,01 - 0,0001
Mittelsand	(stark) durchlässig	10 ⁻⁴	= 0,0001
Feinsand	durchlässig	10 ⁻⁴ bis 10 ⁻⁵	= 0,0001 - 0,00001
schluffiger Sand	(schwach) durchlässig	10 ⁻⁴ bis 10 ⁻⁷	= 0,0001 - 0,00000001
Schluff	schwach durchlässig	10 ⁻⁵ bis 10 ⁻⁸	= 0,00001 - 0,000000001
toniger Schluff	(sehr) schwach durchlässig	10 ⁻⁶ bis 10 ⁻¹⁰	= 0,000001 - 0,000000000001
schluffiger Ton, Ton	(sehr) schwach durchlässig	10 ⁻⁹ bis 10 ⁻¹¹	= 0,0000000001 - 0,00000000000001

zur Versickerung
geeigneter
Bereich:
10⁻³ - 10⁻⁶

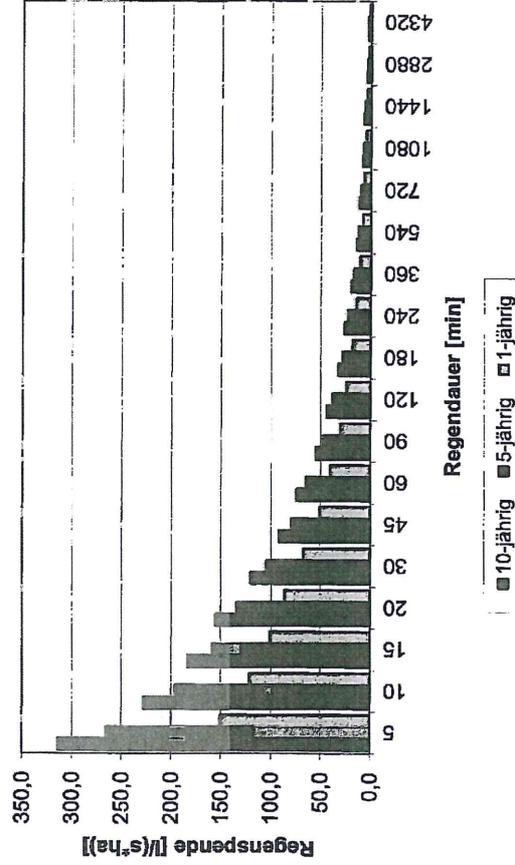
Information:

Die Berechnungen, welche Sie auf den folgenden Blättern vornehmen, beziehen sich auf die hier eingetragenen Regenreihen. Hauptsächlich wird auf die Regenreihe für ein 5jährlich wiederkehrendes Regeneignis ($r_{D(n)} = 0,2$) zurückgegriffen. Bei den bereits eingetragenen Reihen handelt es sich um Beispielwerte. Die eingetragenen Werte können zu Überschlagsrechnungen herangezogen werden, entsprechen jedoch nicht den tatsächlich benötigten Werten für Botrop. Diese können/müssen über den Deutschen Wetterdienst kostenpflichtig bezogen werden. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das Umweltamt.

Eingangsdaten:

Regendaten		$r_{D(n)}$	$r_{D(n)}$	$r_{D(n)}$
D	[min]	1	0,2	0,1
		[(s*ha)]	[(s*ha)]	[(s*ha)]
	5	150,0	264,6	313,9
	10	121,7	195,5	227,3
	15	101,1	158,2	182,8
	20	86,7	134,2	154,7
	30	67,8	104,5	120,4
	45	51,1	79,5	91,8
	60	40,8	64,5	74,7
	90	30,2	47,6	55,1
	120	24,3	38,3	44,3
	180	18,0	28,2	32,6
	240	14,5	22,8	26,3
	360	10,7	16,7	19,4
	540	7,9	12,3	14,3
	720	6,4	9,9	11,5
	1080	4,6	7,2	8,4
	1440	3,8	5,9	6,8
	2880	2,2	3,5	4,1
	4320	1,6	2,6	2,9

Abflusspende für 1-, 5- und 10jährige Wiederholung



Information:

In diesem Datenblatt müssen Sie die Flächen eintragen, die Sie von der Kanalisation abkoppeln wollen. Danach ist noch der Abflussbeiwert ψ_m einzutragen. Diesen können Sie aus dem Arbeitsblatt "INFO Abflussbeiwert" ermitteln. Der mittlere Abflussbeiwert über alle Flächen, die Summe der Teilflächen sowie der abflusswirksamen Flächen werden automatisch berechnet.

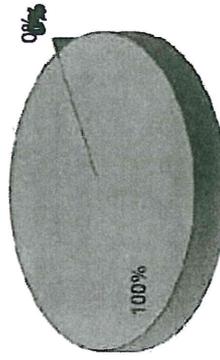
Eingangsdaten:

	A_E	ψ_m	A_u
	Beschreibung der Fläche	[m ²]	[-]
Summe		347	330
Teilfläche 1	1 Flachdach	347	0,95
Teilfläche 2			
Teilfläche 3			
Teilfläche 4			
Teilfläche 5			
Teilfläche 6			
Teilfläche 7			
Teilfläche 8			
Teilfläche 9			
Teilfläche 10			
Teilfläche 11			
Teilfläche 12			
Teilfläche 13			
Teilfläche 14			
Teilfläche 15			

Notizen:

Lage der Flächen, siehe Lageplan

Anteile der abflusswirksamen Teilflächen an der Gesamtfläche



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

Eingangsdaten:

angeschlossene reduzierte Fläche	A_u	330	[m ²]
Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens	k_f	0,0002	[m/s]
Durchlässigkeitsbeiwert der Filterschicht	$k_{f,F}$	0,001	[-]
Innendurchmesser des Schachtes	d_i	2,2	[m]
Wandstärke des Schachtes	W_b	0,1	[m]
Außendurchmesser des Schachtes	d_a	2,4	[m]
Schachttyp		a	[-]
Grundwasserflurabstand	GW	6	[m u. GOK]
Sicherheitsfaktor	f_s	1,2	[-]
frostfreie Zuleitung		0,6	[m u. GOK]
Filterschicht		0	[m] Sand-Kiesschicht
			0,5 [m]

Information:

Bei der Schachtversickerung werden zwei Schachttypen unterschieden:

Typ A:

die Versickerung erfolgt nicht nur durch die Filterschicht, sondern auch durch seitliche Öffnungen in den Schachttringen oberhalb der Filterschicht.

Typ B:

die Versickerung erfolgt nur über die Filterschicht.

Ergebnisdaten:

Schachtdaten

Die maximale Einstauhöhe im Schacht beträgt: m

Das Speichervolumen des Schachtes beträgt: m³

Die erforderliche Schachttiefe beträgt: m

Der Grundwasserflurabstand muss min. ... betragen: m ✓

Regendaten

Maßgebliche Regenspende: min. l/(s*ha)

Anfallende Niederschlagsmenge (Eintrag in Antragsformular Seite 2 unten):

l/s m³/2 h m³/d m³/a

Notizen:

Flächendaten wurden halbiert, da für die Regenentwässerung 2 baugleiche Sickerschächte zur Verfügung stehen.

Eingabeblatt - Flächendaten

V. 1.38

Information:

In diesem Datenblatt müssen Sie die Flächen eintragen, die Sie von der Kanalisation abkoppeln wollen. Danach ist noch der Abflussbeiwert ψ_m einzutragen. Diesen können Sie aus dem Arbeitsblatt "INFO Abflussbeiwert" ermitteln. Der mittlere Abflussbeiwert über alle Flächen, die Summe der Teilflächen sowie der abflusswirksamen Flächen werden automatisch berechnet.

Notizen:

Lage der Flächen, siehe Lageplan

Eingangsdaten:

	A_E	ψ_m	A_u
Beschreibung der Fläche	[m ²]	[-]	[m ²]
Summe	3.769		3.581
Teilfläche 1	2 Flachdach	0,95	416
Teilfläche 2	2 Flachdach	0,95	599
Teilfläche 3	7 Schemdach	0,95	2.565
Teilfläche 4			0
Teilfläche 5			0
Teilfläche 6			0
Teilfläche 7			0
Teilfläche 8			0
Teilfläche 9			0
Teilfläche 10			0
Teilfläche 11			0
Teilfläche 12			0
Teilfläche 13			0
Teilfläche 14			0
Teilfläche 15			0

Anteile der abflusswirksamen Teilflächen an der Gesamtfläche



1 2 3 4 5 6 7 8
 9 10 11 12 13 14 15

Eingangsdaten:

reduzierte Fläche	A_u	3.580,6	[m ²]
Durchlässigkeitsbeiwert	k_f	0,0002	[m/s]
Fläche für die Mulde	A_s	217,0	[m ²]
Sicherheitsfaktor	f_z	1,2	[-]

Notizen:

Ergebnisdaten:

Muldenarten

Das benötigte Muldenvolumen beträgt:	42,14	m ³	
Die maximale Einstauhöhe beträgt:	0,19	m	✓
Die Entleerungszeit beträgt:	0,54	std.	✓
Die Entleerungszeit für $n=1/a$ beträgt	0,23	std.	✓

Regendaten

Maßgebliches Regenereignis:	20	min.	134,2	l/(s*ha)
Anfallende Niederschlagsmenge (Eintrag in Antragsformular Seite 2 unten):	48,05	l/s	57,66	m ³ /2 h
			57,66	m ³ /d
			2864,44	m ³ /a

Eingabeblatt - Flächendaten

V. 1.38

Information:

In diesem Datenblatt müssen Sie die Flächen eintragen, die Sie von der Kanalisation abkoppeln wollen. Danach ist noch der Abflussbeiwert ψ_m einzutragen. Diesen können Sie aus dem Arbeitsblatt "INFO Abflussbeiwert" ermitteln. Der mittlere Abflussbeiwert über alle Flächen, die Summe der Teilflächen sowie der abflusswirksamen Flächen werden automatisch berechnet.

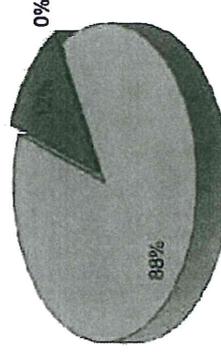
Notizen:

Lage der Flächen, siehe Lageplan

Eingangsdaten:

	A_E	Beschreibung der Fläche	$[m^2]$	ψ_m	$[-]$	A_u	$[m^2]$
Summe			759			721	
Teilfläche 1	3	Scheddach		0,95		636	
Teilfläche 2	3	Flachdach		0,95		86	
Teilfläche 3						0	
Teilfläche 4						0	
Teilfläche 5						0	
Teilfläche 6						0	
Teilfläche 7						0	
Teilfläche 8						0	
Teilfläche 9						0	
Teilfläche 10						0	
Teilfläche 11						0	
Teilfläche 12						0	
Teilfläche 13						0	
Teilfläche 14						0	
Teilfläche 15						0	

Anteile der abflusswirksamen Teilflächen an der Gesamtfläche



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

Eingangsdaten:

angeschlossene reduzierte Fläche	A_u	721	$[m^2]$
Durchlässigkeitbeiwert des Bodens	k_f	0,0002	$[m/s]$
Durchlässigkeitbeiwert der Filterschicht	$k_{f,F}$	0,001	$[-]$
Innendurchmesser des Schachtes	d_i	2,2	$[m]$
Wandstärke des Schachtes	W_s	0,1	$[m]$
Außendurchmesser des Schachtes	d_a	2,4	$[m]$
Schachttyp		a	$[-]$
Grundwasserflurabstand	GW	6	$[m \text{ u. GOK}]$
Sicherheitsfaktor	f_z	1,2	$[-]$
rostfreie Zuleitung		0,6	$[m \text{ u. GOK}]$
Filterschicht		0	$[m]$ Sand-Kiesschicht
			0,5 $[m]$

Information:

Bei der Schachtversickerung werden zwei Schachttypen unterschieden:

Typ A:
die Versickerung erfolgt nicht nur durch die Filterschicht, sondern auch durch seitliche Öffnungen in den Schachtringen oberhalb der Filterschicht.

Typ B:
die Versickerung erfolgt nur über die Filterschicht.

Ergebnisdaten:

Schachtdaten

Die maximale Einstauhöhe im Schacht beträgt: m

Das Speichervolumen des Schachtes beträgt: m^3

Die erforderliche Schachttiefe beträgt: m

Der Grundwasserflurabstand muss min. ... betragen: m

Regendaten

Maßgebliche Regenspende: min. $l/(s \cdot ha)$

Antfallende Niederschlagsmenge (Eintrag in Antragsformular Seite 2 unten):

<input type="text" value="5,73"/> l/s	<input type="text" value="15,48"/> $m^3/2 \text{ h}$	<input type="text" value="15,48"/> m^3/d	<input type="text" value="576,84"/> m^3/a
---	--	--	---

Notizen:

Flächendaten wurden halbiert, da für die regenentwässerung 2 baugleiche Sickerschächte zur Verfügung stehen.

Eingabeblatt - Flächendaten

V. 1.38

Information:

In diesem Datenblatt müssen Sie die Flächen eintragen, die Sie von der Kanalisation abkoppeln wollen. Danach ist noch der Abflussbeiwert Ψ_m einzutragen. Diesen können Sie aus dem Arbeitsblatt "INFO Abflussbeiwert" ermitteln. Der mittlere Abflussbeiwert über alle Flächen, die Summe der Teilflächen sowie der abflusswirksamen Flächen werden automatisch berechnet.

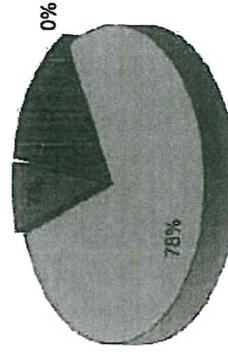
Notizen:

Lage der Flächen, siehe Lageplan

Eingangsdaten:

	A_E	Ψ_m	A_u
	Beschreibung der Fläche	[m ²]	[-]
Summe		413	392
Teilfläche 1	4.1 Flachdach	323	0,95
Teilfläche 2	4.2 Flachdach	29	0,95
Teilfläche 3	4.3 Flachdach	61	0,95
Teilfläche 4			0
Teilfläche 5			0
Teilfläche 6			0
Teilfläche 7			0
Teilfläche 8			0
Teilfläche 9			0
Teilfläche 10			0
Teilfläche 11			0
Teilfläche 12			0
Teilfläche 13			0
Teilfläche 14			0
Teilfläche 15			0

Anteile der abflusswirksamen Teilflächen an der Gesamtfläche



1 2 3 4 5 6 7 8
 9 10 11 12 13 14 15

Datenblatt - Flächenversickerung nach DWA A-138

V. 1.38

Eingangsdaten:

angeschlossene reduzierte Fläche	A_u	392,4	[m ²]
nutzbare Grundstücksfläche	$A_{s,ist}$	2900	[m ²]
Durchlässigkeitsbeiwert	k_f	0,0002	[m/s]
maßgebliche Regenspende	$I_{0(m)}$	195,5	[l/(s*ha)]

Ergebnisdaten:

Versickerung

Die zur Versickerung benötigte Fläche beträgt:

95,34 m² ✓

Regendaten

Maßgebliches Regenereignis:

10 min.

203 l/(s*ha)

Anfallende Niederschlagsmenge (Eintrag in Antragsformular Seite 2 unten):

7,96 l/s

4,78 m²/2 h

4,78 m²/d

313,88 m²/a

Notizen:

Angegebene nutzbare Grundstücksfläche bezieht sich auf den Teilbereich, in der die Flächenversickerung zum Tragen kommt. Die Dachflächen zur laufenden Nr. 4.1 - 4.3 entwässern freilaufend auf die davorliegenden Rasenflächen. Die benötigte Versickerungsfläche steht ausreichend zur Verfügung.

Eingabeblatt - Flächendaten

V. 1.38

Information:

In diesem Datenblatt müssen Sie die Flächen eintragen, die Sie von der Kanalisation abkoppeln wollen. Danach ist noch der Abflussbeiwert ψ_m einzutragen. Diesen können Sie aus dem Arbeitsblatt "INFO Abflussbeiwert" ermitteln. Der mittlere Abflussbeiwert über alle Flächen, die Summe der Teilflächen sowie der abflusswirksamen Flächen werden automatisch berechnet.

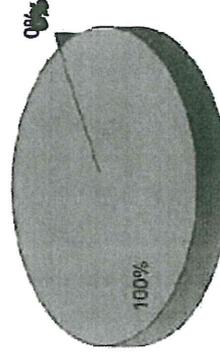
Notizen:

Lage der Flächen, siehe Lageplan

Eingangsdaten:

	A_E	ψ_m	A_u
Beschreibung der Fläche	[m ²]	[-]	[m ²]
Summe	131		124
Teilfläche 1	5 Flachdach	0,95	124
Teilfläche 2			0
Teilfläche 3			0
Teilfläche 4			0
Teilfläche 5			0
Teilfläche 6			0
Teilfläche 7			0
Teilfläche 8			0
Teilfläche 9			0
Teilfläche 10			0
Teilfläche 11			0
Teilfläche 12			0
Teilfläche 13			0
Teilfläche 14			0
Teilfläche 15			0

Anteile der abflusswirksamen Teilflächen an der Gesamtfläche



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

Eingangsdaten:

reduzierte Fläche	A_r	124,5	$[m^2]$
Durchlässigkeitsbeiwert	k_f	0,0002	$[m/s]$
Fläche für die Mulde	A_s	10,0	$[m^2]$
Sicherheitsfaktor	f_z	1,2	$[-]$

Notizen:

Ergebnisdaten:

Muldenarten

Das benötigte Muldenvolumen beträgt:	1,22	m^3	
Die maximale Einstauhöhe beträgt:	0,12	m	✓
Die Entleerungszeit beträgt:	0,34	std.	✓
Die Entleerungszeit für $n=1/a$ beträgt	0,13	std.	✓

Regendaten

Maßgebliches Regenereignis:	15	min.	158,2	$l/(s \cdot ha)$			
Anfallende Niederschlagsmenge (Eintrag in Antragsformular Seite 2 unten):							
1,97	l/s	1,77	$m^3/2 h$	1,77	m^3/d	99,56	m^3/a

Eingabeblatt - Flächendaten

V. 1.38

Information:

In diesem Datenblatt müssen Sie die Flächen eintragen, die Sie von der Kanalisation abkoppeln wollen. Danach ist noch der Abflussbeiwert ψ_m einzutragen. Diesen können Sie aus dem Arbeitsblatt "INFO Abflussbeiwert" ermitteln. Der mittlere Abflussbeiwert über alle Flächen, die Summe der Teilflächen sowie der abflusswirksamen Flächen werden automatisch berechnet.

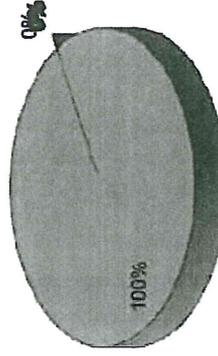
Notizen:

Lage der Flächen, siehe Lageplan

Eingangsdaten:

	A_E	ψ_m	A_u
	Beschreibung der Fläche	[m ²]	[-]
Summe		50	48
Teilfläche 1	6 Flachdach	50	0,95
Teilfläche 2			
Teilfläche 3			
Teilfläche 4			
Teilfläche 5			
Teilfläche 6			
Teilfläche 7			
Teilfläche 8			
Teilfläche 9			
Teilfläche 10			
Teilfläche 11			
Teilfläche 12			
Teilfläche 13			
Teilfläche 14			
Teilfläche 15			

Anteile der abflusswirksamen Teilflächen an der Gesamtfläche



- 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7 ■ 8
- 9 ■ 10 ■ 11 ■ 12 ■ 13 ■ 14 ■ 15

Eingangsdaten:

reduzierte Fläche	A_u	47,5	[m ²]
Durchlässigkeitsbeiwert	k_f	0,0002	[m/s]
Fläche für die Mulde	A_S	4,0	[m ²]
Sicherheitsfaktor	f_z	1,2	[-]

Notizen:

Ergebnisdaten:

Mulden

Das benötigte Muldenvolumen beträgt:	0,45	m ³	
Die maximale Einstauhöhe beträgt:	0,11	m	✓
Die Entleerungszeit beträgt:	0,31	std.	✓
Die Entleerungszeit für $n=1/a$ beträgt	0,11	std.	✓

Regendaten

Maßgebliches Regenereignis:	15	min.	156,2	l/(s*ha)
Anteilende Niederschlagsmenge (Eintrag in Antragsformular Seite 2 unten):				
	0,75	l/s	0,68	m ³ /2 h
			0,68	m ³ /d
			38,00	m ³ /a



Stellplatznachweis

Stellplatzsatzung vom 14.09.2006 der Gemeinde Zingst

Bauvorhaben:

Resort Hotel Vier Jahreszeiten
Zingst
Boddenweg 2
18374 Zingst

Bauherr:

JoJo Touristik-Centrum Zingst GbR
Ringstraße 77
23611 Bad Schwartau

Planung/ Bauleitung:

IJG Ing.- Büro Jessen GmbH
Bessemmerstr. 82
12103 Berlin

03.07.2015

Stellplatznachweis für das beantragte Gebäude

Hotelzimmer

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Anlagenart: 6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe
geforderte Stellplätze: 1 Stellplatz / Zimmer/Appartement
Zimmer: 95
Berechnung: x = 95 / 1
 x = 95 / 1 ↑ **95 Stellplätze werden gefordert**
geplante Stellplätze: 95 PKW Stellplätze

Zuschlag Restaurant zu Hotelzimmer

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Anlagenart: 6.1 Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.
geforderte Stellplätze: 1 Stellplatz / je 10 Sitzplätze
Sitzplätze: ca. 170
Berechnung: x = 170 / 10
 x = 17 ↑ **17 Stellplätze werden gefordert**
geplante Stellplätze: 17 PKW Stellplätze

Veranstaltungshalle

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Anlagenart: 4.2 sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle o.ä.)
geforderte Stellplätze: 1 je 8 Sitzplätze
Sitzplätze: max. 400
Berechnung: x = 400 / 8
 x = 50 ↑ **56 Stellplätze werden gefordert**
geplante Stellplätze: 50 PKW Stellplätze

Lagerräume

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Anlagenart: 9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze

geforderte Stellplätze: 1 je 100m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

Nutzfläche: 33m²

Berechnung: $x = 33m^2 / 100m^2$
 $x = 0.33$

0 Stellplätze werden gefordert



geplante Stellplätze: PKW Stellplätze

Zusammenfassung

Gesamtanzahl von notwendigen Stellplätzen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge:

Summe: 162 PKW Stellplätze

Schlussbemerkung:

1. Ablösesummen für Stellplätze sind nicht notwendig, da die notwendigen Stellplätze geplant und geschaffen werden.
 138 PKW- Stellplätze stehen auf dem angrenzenden Parkplatz zur Verfügung (siehe B-Plan)
 24 PKW- Stellplätze stehen auf der Nord- Ost- Seite des Gebäudes zur Verfügung
 16 zusätzliche Stellplätze stehen an der Süd-West-Seite des Gebäudes für Personal, Anlieferung und Kurzzeitparker zur Verfügung.
2. Die Aufstellung der notwendigen Stellplätze erfolgt auf dem Grundstück.

