

Exemplar für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
(Öffentlichkeitsbeteiligung) und der Beteiligung nach
§ 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung)

Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,

gemäß § 10 BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
ohne Umweltbericht

für das Gebiet
„Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße‘“

öffentlich ausgelegt

Auftraggeber: Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Bau- und Liegenschaftsamt
18374 Ostseeheilbad Zingst · Hanshäger Straße 1
Tel.: 03 82 32 / 8 10 - 52
Mail: bla-hoth@gemeinde-zingst.de

Beginn:
Ende:

Siegel

Unterschrift

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 07. Juni 2021

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Technische Grundlage	4
1.3	Erfordernis der 1. Änderung	4
1.4	Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren	5
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	6
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	7
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	7
3.	Baugebiet	7
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	8
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	9
7.	Planungsziele	9
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	10
8.1	Gestaltung des Baugebietes	10
8.2	Art der baulichen Nutzung	11
8.3	Maß der baulichen Nutzung	11
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	12
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	12
8.6	Verkehrerschließung	12
9.	Auswirkungen der Planung	13
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	15
10.1	Elektroenergieversorgung	15
10.2	Straßenbeleuchtung	15
10.3	Wasserversorgung	16
10.4	Heizung	16
10.5	Feuerlöscheinrichtung	16
10.6	Fernmeldeeinrichtung	16
10.7	Kommunikation	18
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	18
10.9	Abwasserbeseitigung	18
10.10	Abfallbeseitigung	19
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	19
12.	Altlasten	19
13.	Naturschutz	20
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	20
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	20
14.	Immissionsschutz	21
15.	Kataster- und Vermessungswesen	22
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
17.	Kostenschätzung	24

Mit den Anlagen:

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr.16 in Zingst
Verfasser: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Stand: 08. März 2016
- Anlage 2 Stellungnahme zu schalltechnischer Untersuchung
Verfasser: Ingenieurbüro Oldenburg GmbH
Stand: 22. Januar 2021
- Anlage 3 Schallimmissionen - Gutachten zur Errichtung des Wohnkomplexes
„Wohnen am Park“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde
Ostseeheilbad Zingst
Verfasser: Ingenieurbüro Oldenburg GmbH
Stand: 25. Januar 2021
- Anlage 4 Lichtimmissionen - Prognosegutachten zur Blendwirkung durch KFZ-
Ausfahrten aus der Tiefgarage der geplanten Wohnanlage „Wohnen am
Park“
Verfasser: Ingenieurbüro Oldenburg GmbH
Stand: 22. Januar 2021
- Anlage 5 Baugrunduntersuchung (Versickerungsnachweis)
Verfasser: Ingenieurbüro Weiße
Stand: 14. Dezember 2020
- Anlage 6 Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum Projekt 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr.16 „Seniorenwohnheim Hanshäger Straße“
Verfasser: Biologische Studien - Thomas Frase
Stand: 14. Dezember 2020
- Anlage 7 Eingriffsbilanz
Verfasser: grünblau Landschaftsarchitektur
Stand: 02. März 2021
- Anlage 8 Lesefassung - Teil B „Textliche Festsetzungen“
Verfasser: Planungsbüro Wanke
Stand: 07. Juni 2021

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I Seite 1728), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V Seite 682) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 18. Juni 2020 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 02. Januar 2020 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

1.3 Erfordernis der 1. Änderung

Die Gemeindevertretung Ostseeheilbad Zingst hat in ihrer Sitzung am 18. Juni 2020 beschlossen, den mit Ablauf des 02. Dezember 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße“ mit folgender Begründung zu ändern:

Die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen sollen zur Optimierung des Standortes für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau angepasst werden. Dementsprechend soll eine Anpassung einiger Bebauungsplanfestsetzungen (wie z.B. Wegfall der Planstraße, geringfügige Erhöhung der Firsthöhe, geringfügige Verschiebung der Gehwege, geringfügige Baugrenzenausweitung, Änderung der Dachform usw.), durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen auf zwei Geschossen. Gerade in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnraum, dem dieses Vorhaben Rechnung trägt. Der Stellplatzbedarf für PKW kann durch die Planung einer Tiefgarage auf dem Grundstück grundsätzlich realisiert werden.

1.4 Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren

Durch die Änderungen der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße“ nicht berührt.

Beabsichtigt ist unter anderem eine Änderung der räumlichen Lage von Baugrenzen zweier Baufelder mit einer Verschmelzung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen zu einer einzigen.

Weiterhin entfällt die ursprünglich geplante Anwohnerstraße. Weitere Änderungen von Festsetzungen sind eher geringfügig. Damit wird ein weiteres Kriterium des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Das Planungsziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.16 ist die Schaffung weiterer Wohnbauflächen für das Dauerwohnen zur Ergänzung und Abrundung im nordöstlichen Bereich der Ortslage unter Beachtung der Eingriffe in Landschaft und Natur. Durch den Änderungsbebauungsplan bleiben diese Planungsziele und das planerische Grundkonzept unverändert bestehen. Die oben genannten Änderungsinhalte dienen somit der Optimierung des Dauerwohnstandortes.

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz ist nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter.

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 § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung

im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Ortslage Zingst liegt auf der Halbinsel Fischland - Darß - Zingst und gilt als intensiv touristisch genutztes Gebiet. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis gehören unter anderem die intensiv touristisch genutzten Gebiete.

Tourismusräume

Zingst liegt nach Ziffer 3.1.3(3) in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.

Nach Ziffer 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Landwirtschaftsräume

Die an der Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird nach Ziffer 3.2.4(1) als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen nach Ziffer 3.2.4(2) die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ zugeordnet. Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße‘“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst überplant.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Gemarkung Zingst

- Flur 5
Flurstück: 352 tlws.

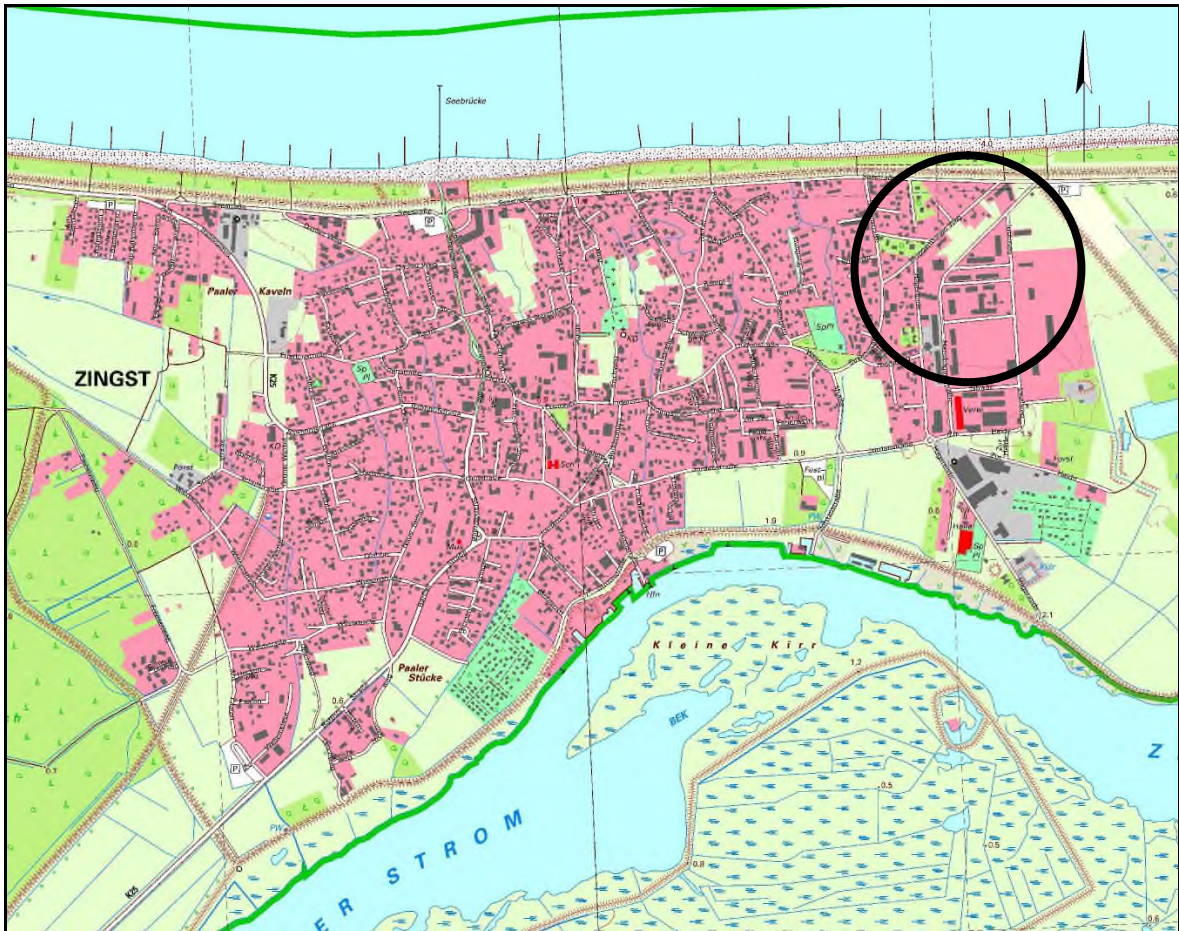
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die vorhandene Bebauung an der „Hanshäger Straße“
- im Osten durch den Geh- und Radweg „Inselweg“
- im Süden durch den Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
- im Westen durch die Altenbetreute Wohnanlage des DRK

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. 6.060,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandenen am Geltungsbereich angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben geeignet ist.

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

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von 1,30 m über DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz) im westlichen Bereich bis auf etwa 0,90 m über DHHN92 im östlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 liegt im nordöstlichen Bereich von Zingst zwischen der „Hanshäger Straße“ im Westen sowie dem Geh- und Radweg „Inselweg“ im Osten. Es wird im Norden durch die vorhandene Bebauung an der „Hanshäger Straße“ sowie im Süden durch den Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst begrenzt.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen. Dominierend ist hier das Wohngebäude des DRK, in dem betreutes Wohnen untergebracht ist. Der Geltungsbereich selbst ist aber gänzlich unbebaut.

Es wird verkehrstechnisch durch die angrenzende „Hanshäger Straße“ erschlossen.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche vorübergehend als Lagerfläche für den Erdaushub in den vergangenen Jahren genutzt wurde.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotop gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen. Hiervon ausgenommen sind die zur Entwässerung angelegten Regenrückhaltebecken sowie die Entwässerungsgräben.

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.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 weiterhin eine Wohnbaufläche im innerörtlichen Bereich von Zingst ausgewiesen werden. Mit der Planänderung sollen Festsetzungen angepasst bzw. aktualisiert werden.

Das Vorhaben wurde im Bau- und Liegenschaftsamt sowie mit der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst abgestimmt sowie hinsichtlich der baulich - räumlichen und der Nutzungsanforderungen des innerörtlichen Bereiches überarbeitet. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 dient der Herstellung des erforderlichen Planungsrechtes als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des mit der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst einvernehmlich abgestimmten Vorhabens.

Das Planungserfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich insbesondere durch eine Verschmelzung der ursprünglich zwei Baufelder sowie der damit einhergehende Entfall der geplanten Anliegerstraße. Die Geschossigkeit soll unverändert bleiben, wobei sich die Bauhöhe geringfügig erhöht.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Dies kann hier nicht dem Investor allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt maximal 47 barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohneinheiten. Geplant sind im Wesentlichen vier zweigeschossige Gebäude. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Grundstück in einer Tiefgarage untergebracht, die über die „Hanshäger Straße“ angefahren wird.

Vorgesehen ist ein Wohnhaus mit einer Gebäudehöhe von 11,30 m über DHHN92 (entspricht 10,00 m über angrenzender Straße).

Innerhalb der geplanten gemeinsamen Tiefgarage der vier Mehrfamilienhäuser sind die Hausanschlussräume sowie Abstellräume für die Wohneinheiten untergebracht. Weiterhin können hier Bereiche zum Abstellen von Fahrrädern und dergleichen genutzt werden.

Aufgrund des unter Punkt 1 geschilderten Bedarfs an Wohnraum und der Optimierung dieses Wohnbaustandortes ist auch die Festsetzung zum „Altengerechten Wohnen / Seniorenwohnen“ des ursprünglichen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung im Baufeld 2 zu streichen, um eine breitere Bevölkerungsschicht am Wohnungsmarkt anzusprechen.

Die Standplätze für Müllbehälter sind an der „Hanshäger Straße“ untergebracht.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Privatstraße „Hanshäger Straße“.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Nachverdichtung des Gebietes auf einem bisher unbebauten Areal sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Wohnhäuser gelegt. Diese orientieren sich an dem angrenzenden Gebäudebestand.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachbahnen / Dachplatten im Farbton anthrazit erfolgen. Zudem ist als Abdeckung der Dachabdichtung ein „Kiesdach“ möglich.

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

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Zingst besonders gerecht zu werden.

Insbesondere aufgrund des Planungszieles, nämlich die Optimierung dieser Baufläche für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau in Form eines attraktiven Dauerwohnstandortes, ist es ausdrücklicher Planungswille der Gemeinde, keine Ferienwohnungen im bauplanungsrechtlichen Sinne entstehen zu lassen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht und sich dabei durch zeitgemäße Akzente absetzt.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die überbaubare Grundstücksfläche konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an einer innerstädtischen Bebauung.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht.

Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet aufgrund des kleinen innerörtlichen Grundstückes nicht möglich, da die vorhandene Bebauung die maximal mögliche Grundflächenzahl verlangt.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baugrenzen

Die Lage der vier Mehrfamilienhäuser ist durch das Baufeld konkret festgelegt. Die Grundflächen der geplanten Gebäude 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

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich bei der Höhe der baulichen Anlagen an der an den Geltungsbereich angrenzenden vorhandenen Bebauung orientiert.

Für die geplanten vier zweigeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe mit 11,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über DHHN92 und wurde mit 1,30 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht dem Niveau der angrenzenden

Straßenverkehrsfläche. Auch die weiteren Höhen im Randbereich des Geltungsbereiches liegen annähernd in diesem Höhenbereich.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, sollen moderne Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der östlichen Plangebietsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zu Nebenanlagen im Plangebiet bleiben von der 1. Änderung unberührt.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	6.060,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt,	4.555,0	75,17
Bebauungsfläche, GRZ 0,4,	2.733,0	(45,10)
max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO		
Private Grün- und Gartenflächen	1.822,0	(30,07)
Verkehrsfläche, privat,	280,0	4,62
einschl. Bankett		
Verkehrsfläche, privat,	140,0	2,31
Gehweg		
Grünfläche, privat,	605,0	9,98
Fläche für den Naturschutz		
Wasserfläche,	480,0	7,92
Entwässerungsgraben		

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im kleinflächigen Baugebiet sind keine 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 Straße „Hägerende“ unweit des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Entlang des westlichen Änderungsbereiches verläuft eine bereits realisierte private Straße, die direkt an der Gemeindestraße „Hanshäger Straße“ mündet. Die verkehrstechnische Hauptanbindung ist entsprechend über die „Hanshäger Straße“ vorgesehen und gesichert, so wie es bereits für die nördlich angrenzende Wohnhausbebauung Bestand ist.

Der Bau von Erschließungsstraßen ist dementsprechend nicht notwendig.

Gemäß der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, einsehbar unter https://www.gemeinde-zingst.de/fileadmin/Ablage/Dokumente/Satzungen/Bau-_und_Liegenschaftsamts/Stellplatzsatzung_2020.pdf, ist für Wohnhäuser die entsprechende Anzahl an Stellplätzen je Wohnung erforderlich.

Von der privaten Straße aus ist eine direkte Zufahrt zur geplanten Tiefgarage vorgesehen. Im Untergeschoss sind neben der Technik und den Abstellräumen vor allem die notwendigen PKW - Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Einfahrt zur geplanten Tiefgarage sollte so angelegt sein, dass andere kreuzende Verkehrsteilnehmer, sowohl Fahrzeuge als auch Fußgänger, während des Ausfahrens rechtzeitig erkannt werden können. Ebenfalls sollte die Einfahrt als solche für andere Verkehrsteilnehmer deutlich erkennbar sein, um gegebenenfalls auf einfahrende Fahrzeuge reagieren zu können. Weiterhin ist zu empfehlen, dass die Einfahrt optimalerweise in der Breite über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinausgeht, um Konflikte beim Ein- bzw. Ausfahren zu minimieren.

Um verkehrswidriges Halten bzw. Parken und gegebenenfalls Störungen des Straßenverkehrs zu verhindern, sollten auch für Gäste ausreichend Parkflächen im unmittelbaren Wohnumfeld bedacht werden.

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

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist in der privaten Straße „Hanshäger Straße“ gesichert. Das Grundstück ist direkt gut erreichbar.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Zingst ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung entspricht allseitig der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sollte sich einer mäßigen, qualitativ hochwertigen Wohnraumverdichtung stellen und gut gelegene und vor allen zukunftsorientierte Wohnquartiere erschließen.

Im Geltungsbereich werden für den ruhenden Verkehr in Form einer Tiefgarage entsprechende Flächen vorgesehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

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

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

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

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

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

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzeigepflichtig.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

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

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

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

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, 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 Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH 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 Netz GmbH 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 Netz GmbH, 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 den von der E.DIS Netz GmbH geplanten Kabeln 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 Netz GmbH 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 Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

Entsprechend den Erfordernissen wurde die Straßenbeleuchtung bereits neu angelegt. In Teilbereichen kann diese unproblematisch erweitert werden.

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 „Hanshäger Straße“ her erfolgen.

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 ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die HanseGas GmbH sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

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

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

Das Löschwasser von 48 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. Allein im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.16 befinden sich drei Feuerlöschhydranten.

Das in den privaten 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 kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

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

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich

angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

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

Für die Maßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße“ 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 wird 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.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu

verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

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

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende 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 das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt in Mulden, wo es dann gezielt versickert werden soll. Alle bereits vorhandenen und geplanten Versickerungsmulden sind durch Rohrleitungen miteinander verbunden.

Der Versickerungsnachweis mit Datum 14. Dezember 2020 wurde auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 geführt und liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzangebotes und der örtlichen Gegebenheiten es möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden und einfache Flächenversickerung in den Untergrund zu versickern. Schwierigkeiten könnte jedoch die Zuleitung des Wassers zu den Mulden bereiten, da teilweise größere Strecken zu überwinden sind. Bei der Erstellung der Mulden ist zu beachten, dass nur humoser Boden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5}$ m/s verwendet wird, so wie er auf dem Baufeld als Oberboden vorhanden ist.

10.9 Abwasserbeseitigung

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

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

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

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

10.10 Abfallbeseitigung

In der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 17. Dezember 2015, in der zuletzt geänderten Fassung vom 09. Dezember 2019 durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind am Tag der Abholung an der privaten Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

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:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

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

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

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten 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.

Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Bereich des innerörtlichen Baugrundstückes nicht vorhanden. Entsprechend sind auch keine gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

Eine vergleichende Flächenbilanz mit der aktuellen Planung wurde im Zuge des Planverfahrens der 1. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr.16 aufgestellt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße“ werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit Datum 14. Dezember 2020 wird dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Maßnahmen, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich sind, wurden auf der Satzung festgesetzt. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße“ war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien Habitaterfassungen sowie eine Potenzialanalyse durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

14. Immissionsschutz

Durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wurden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße““ Fachgutachten in Auftrag gegeben.

Eine „Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung“ mit Datum 22. Januar 2021 bezogen auf die „Schalltechnische Untersuchung“ im Zuge des ursprünglichen Planverfahrens, ein „Gutachten zur Errichtung des Wohnkomplexes ‚Wohnen am Park‘ innerhalb des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst“ mit Datum 25. Januar 2021 sowie ein „Prognosegutachten zur Blendwirkung durch KFZ-Ausfahrten aus der Tiefgarage der geplanten Wohnanlage ‚Wohnen am Park““ mit Datum 22. Januar 2021 wurden durch das Ingenieurbüro Oldenburg GmbH mit Sitz in 21734 Oederquart erarbeitet.

Diese Fachgutachten werden der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) die zulässige Überschreitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen tagsüber 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) des Immissionsrichtwertes für den entsprechenden Mittelungszeitraum (TA Lärm 2017 Ziffer 6.1) beträgt. Es ergibt sich somit ein Immissionsrichtwert für den Spitzenpegel von 85 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) für die lauteste volle Nachtstunde.

Tagsüber wird der Immissionsrichtwert an allen relevanten Beurteilungspunkten unterschritten. Nachts ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung von maximal 2 dB(A) im ersten und zweiten Obergeschoss der gegenüberliegenden Gebäudefassade. Diese Überschreitung resultiert aus dem Maximalpegel des Zuschlagens der Türen auf den Parkbuchten (2x zwei Parkplätze) an der „Hanshäger Straße“. Es handelt sich dabei um vier Stellplätze, an denen vermutlich nur selten zur Nachtzeit Fahrzeugwechsel stattfinden. Bei der Beurteilung der Spitzenschalldruckpegel gemäß TA Lärm handelt es sich vorwiegend um ein Instrument zur Beurteilung von Schalldruckspitzen von Gewerbelärm. Die geplante Konstellation mit vier Stellplätzen für PKW innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit einem Abstand von etwa 20,0 m zu der nächstgelegenen Wohnbebauung stellt eine ganz normale Parksituation dar. Aus gutachterlicher Sicht gibt es hier keine Bedenken, dass aus dieser Konstellation eine besondere Belastungssituation oder gar eine schädliche Umwelteinwirkung hervorgeht.

Die von dem Betrieb der Wohnanlage ausgehenden Schallemissionen, gemittelt über den entsprechenden Beurteilungszeitraum, unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile und / oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Eine gesetzliche Regelung oder Verwaltungsvorschrift, die eine zulässige Obergrenze von Lichtimmissionen vorschreibt, existiert hingegen nicht.

Von den Kfz-Scheinwerfern geht während der Ausfahrt aus der Tiefgarage über die Rampe eine zeitlich relativ kurze Lichteinwirkung auf das Umfeld aus. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass dadurch im Mittel keine relevante Raumaufhellung am Immissionsort erreicht wird. Die aus gutachterlicher Sicht entscheidende Beurteilungsgröße ist die Blendwirkung. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich daher auf die Ermittlung der maßgebenden Blendmaße durch die Kfz-Scheinwerfer.

Die Lichtimmission (Blendung) durch die Scheinwerfer der ausfahrenden Kraftfahrzeuge aus der Tiefgarage der geplanten Wohnanlage „Wohnen am Park“ erfüllen, bei dem gewählten Worst-Case-Ansatz, die Kriterien, um als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 22 BImSchG angesehen zu werden. Eine ungehinderte Lichtausbreitung in Richtung der nachbarlichen Wohnbebauung kann somit gegebenenfalls als nicht mehr zulässig eingestuft werden.

Da die Immissionsrichtwerte als „Richtwerte“ und nicht als „Grenzwerte“ definiert sind, nur knapp überschritten werden und zudem die Anwendung der Licht-Leitlinie nur dazu geeignet ist einen Anhaltswert zu liefern, wurde daher die Möglichkeit einer Abschirmung auf dem Transmissionspfad (sekundäre Maßnahme) geprüft. So wäre zum Beispiel die Bepflanzung der von der Tiefgaragenausfahrt gegenüberliegenden Straßenseite mit einer blickdichten (immergrünen) Hecke oder das Herstellen einer Mauer denkbar.

Die Blendwirkung bei der Tiefgaragenausfahrt wird bereits durch eine 1,2 m hohe Hecke oder Mauer auf der gegenüberliegenden Straßenseite deutlich abgemildert. Aufgrund variierender Anbauhöhen der Scheinwerfer kann es aber dennoch zu einer Blendwirkung kommen. Es wird daher eine Höhe von 1,8 m empfohlen, um nicht nur die Unterschreitung der Einstufung als schädliche Umwelteinwirkung, sondern auch die belästigende Wirkung weitestgehend zu minimieren.

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 (GVObI. 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, schadhaf, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

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

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

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

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 140,0 m ² x 55,00 €	7.700,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 25,0 m x 45,00 €	1.125,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	10.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 25,0 m x 65,00 €	1.625,00 €
05	Grünanlagen pauschal	7.500,00 €
06	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 37.950,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 7.210,50 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 45.160,50 € =====

Christian Zornow

Bürgermeister

Ostseeheilbad Zingst, 07. Juni 2021
geändert am:

Anlage 8 Lesefassung - Teil B „Textliche Festsetzungen“

zum Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,
für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße‘“,
einschließlich dessen 1. Änderung

Stand: 07. Juni 2021

1. Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
- 1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässig nach § 3 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude.
Zulässige Nutzungen (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nach § 3 Absatz 2 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 V Nr.1 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 3 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zulässige Nutzungen (nicht störenden Handwerksbetriebe) nach § 4 Absatz 2 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 V Nr.1 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- 2.1 Höhe der Gebäude : gilt für Baufeld: 1, 4 und 6
- Firsthöhe: 12,50 m

gilt für Baufeld: 2
- Firsthöhe: 11,50 m

gilt für Baufeld: 5
- Firsthöhe: 12,00 m

- Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen ist eine Angabe in Meter über DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz).

- Bezugspunkt für Baufeld 1, 4 und 5 : 1,10 m über HN
- Bezugspunkt für Baufeld 2 : 1,30 m ü. DHHN
- Bezugspunkt für Baufeld 6 : 1,00 m über HN

- 2.2 Garagen, Nebenanlagen: § 9 I Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
 Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Bauflucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an der jeweiligen Verkehrsfläche grenzt.
- 2.3 Baugrenzen § 9 I Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Obergeschossen mit Risaliten, Balkonen und Vordächern in einer Tiefe von maximal 1,00 m auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.
3. Bauweise § 9 I Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
- 3.1 Abweichende Bauweise § 22 IV BauNVO
 Es dürfen Hausgruppen mit einer Länge von maximal 120,0 m errichtet werden.
4. Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V
- 4.1 Dächer : gilt für alle Baufelder, mit Ausnahme des Baufeldes 2:
 ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer,
 ausschließlich Dachziegeloptik,
 Farbe: ausschließlich rot, rotbraun
 gilt für Baufelder: 1, 4, 5 und 6
 15 - 35° Dachneigung - Hauptdach
 gilt für Baufeld: 2
 ausschließlich Mansarddach,
 5 - 45° Dachneigung - Hauptdach
 Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
5. Einfriedungen § 86 LBauO M/V
 Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.
6. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB
 Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.
 Um in den Baufeldern 2 bis 5 die Versickerung zu gewährleisten, sind zusätzlich zu den festgesetzten Versickerungsmulden gemäß Teil A weitere Versickerungsflächen zu schaffen. Für das Baufeld 2 ist eine Fläche von mindestens 215,0 m² sowie für das Baufeld 5 von mindestens 276,0 m² vorzusehen.

7. Immissionsschutz § 9 I Nr.24 BauGB
Zum Schutz vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum sind innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Schlafräume in der Baufläche WR₅ nur auf der West- und Südseite vorzusehen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder des Fortfalls der maßgeblichen Schallquelle vermindert, so kann von der zuvor genannten Festsetzung abgewichen werden.

Um die Blendwirkung bei der Tiefgaragenausfahrt im Baufeld 2 auf die gegenüberliegende Bebauung zu minimieren, ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Tiefgaragenausfahrt vor der Baumreihe auf dem Flurstück 352 ein Blendschutz (Mauer oder ähnlich, immergrüne Hecke) mit einer Höhe von 1,8 m und einer Mindestbreite von 10,0m vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

8. Baumschutz § 9 I Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher gemäß Grünordnungsplan sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9. Bepflanzung § 9 I Nr.25 BauGB

Solitärbäume:

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Arten:

Feldahorn	lat. Acer campestre
Rotbuche	lat. Fagus sylvatica
Stieleiche	lat. Quercus robur
Thüringische Mehlbeere	lat. Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘
Vogelkirsche	lat. Prunus avium
Wild - Apfel	lat. Malus communis
Wild - Birne	lat. Pyrus communis

in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 14/16 cm, anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Im Baufeld 2 sind unabhängig von der Darstellung im Teil A fünfzehn standortgerechte heimische Bäume der oben aufgeführten Arten und der Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzen:

Im Bereich der Baufelder 2 und 5 sind auf einer Fläche von 30% der Grundstücksfreiflächen Heckenpflanzen (Qualität: Strauch, 60,0 bis 100,0 cm, zweimal verpflanzt, bei Schnitthecken abweichend 80,0 bis 100,0 cm) nach der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter bzw. bei Schnitthecken drei Pflanzen pro Meter.

Gemeiner Schneeball	lat. Viburnum opulus
Hund - Rose	lat. Rosa canina
Dünen - Rose	lat. Rosa pimpinellifolia
Stechpalme	lat. Ilex aquifolium
Roter Hartriegel	lat. Cornus sanguinea
Geißblatt	lat. Lonicera caprifolium
Liguster	lat. Ligustrum vulgare
Wildjohannisbeere	lat. Ribes alpinum
Pfaffenhütchen	lat. Euonymus europaeus
Ginster	lat. Cytisus scoparius
Weißdorn	lat. Crataegus monogyna
Kreuzdorn	lat. Rhamnus catharticus
Wein - Rose	lat. Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	lat. Sambucus nigra

Für geschnittene Hecken:

Rotbuche	lat. Fagus sylvatica
Liguster	lat. Ligustrum vulgare
Weißdorn	lat. Crataegus monogyna

10. Naturschutz

§ 9 Ia BauGB

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit Stand 30. September 2016 werden alle Festlegungen zum Naturschutz aufgeführt.

Die Räumung des Teiches zur Wahrung der Sickerfähigkeit hat im Zeitfenster vom 01. September bis 30. November zu erfolgen. Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird ausschließlich eine extensive Bewirtschaftung (maximal einmal jährliche Mahd ab 15. Juli, Beräumung des Mahdgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, kein Umbruch, keine Nachsaaten, keine Bodenbearbeitung) zugelassen.

Die Flächen innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ südlich des Baufeldes WR₅ sind der Sukzession zu überlassen (vollständiger Nutzungsverzicht).

10.1 Artenschutz

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können.

Vermeidungsmaßnahme V1

Beschränkung der Außenbeleuchtung des Wohngebietes:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinausgehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3.000 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

Vermeidungsmaßnahme V2

Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bauarbeiten müssen zwischen 30. September und 01. März erfolgen oder in diesem Zeitraum begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3

Die südlichen Grabenbereiche des Grundstückes dürfen nicht durch Baumaschinen, Fahrzeuge oder ähnlichem befahren oder sonst wie beschädigt werden.

CEF - Maßnahme E1

Anlage eines Zauneidechsenquartiers aus einem Stamm- und Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen, der eine Grundfläche von mindestens 10,0 m² hat und bis ca. 1,0 m in den Boden reicht.

CEF - Maßnahme E2

Entwicklung des südlichen Grabenbereiches als Winterlebensraum durch Extensivierung der Pflege: maximal 1x jährlich die Hälfte der Fläche, alternierend die andere Hälfte im nächsten Jahr, Belassen der Gehölze am Graben.

11. Kompensation

§ 9 Ia BauGB

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Ausgleichsdefizit innerhalb des Plangebietes.

Entsprechend sind auf dem südlich des Plangebietes angrenzenden Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstück 60/22) 128 Bäume als Allee (Arten und Qualität wie Solitäräume innerhalb des Plangebietes) anzupflanzen.

Weiterhin ist ein Flächenäquivalent von 8.166,0 auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen von den eingerichteten Ökokonten der Gut Darß GmbH (VR-004 und VR-020) abzuziehen. Antragsteller ist die Gut Darß GmbH & Co. KG.