

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBL. 2023 I, Nr. 6)

zur Satzung der

**Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Landkreis Vorpommern-Rügen**

über die

**1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.19
„Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht**



Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



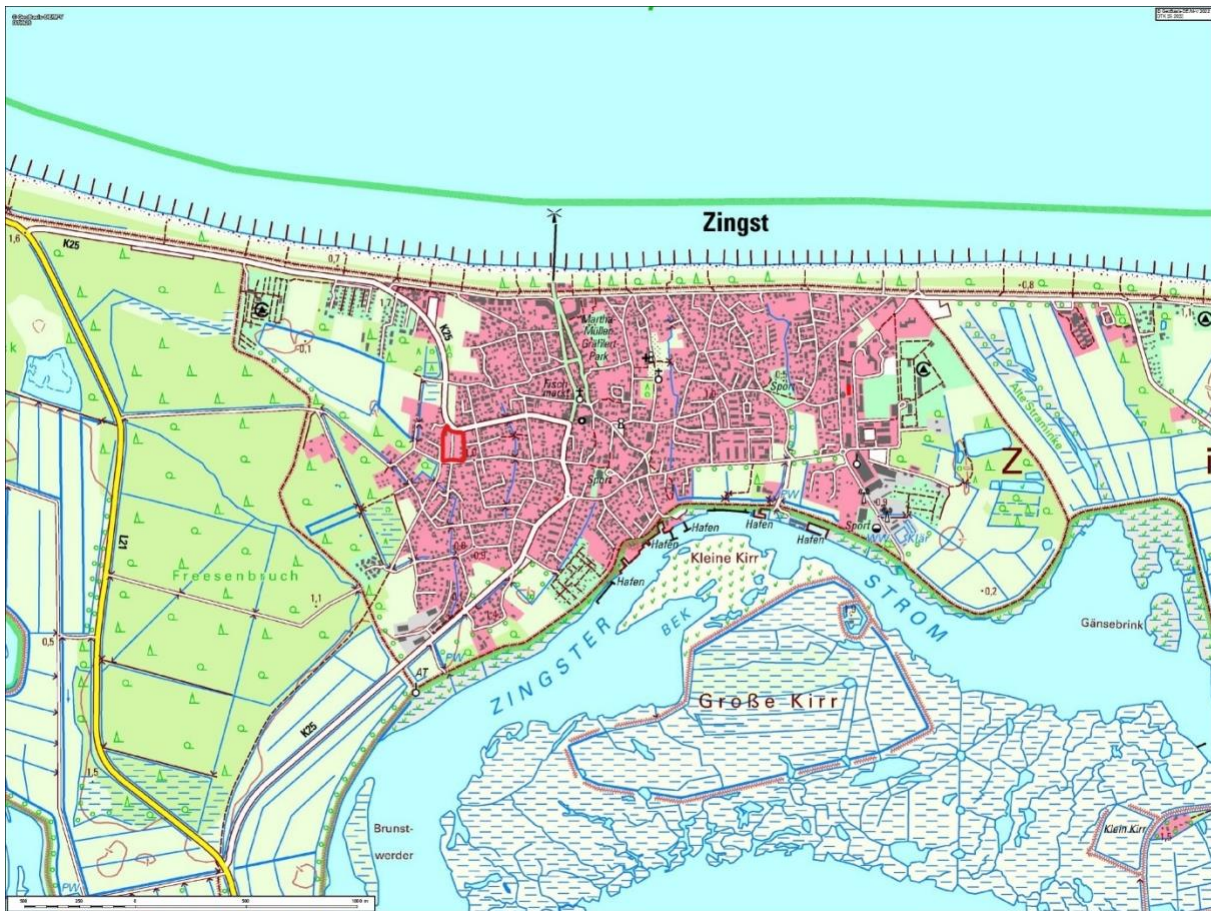
Waren (Müritz), den 17.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Ziele des Ursprungsplanes und der Ergänzung	4
1.3.	Zweck der Ergänzung des Bebauungsplanes	4
1.4.	Gesetzliche Grundlagen	5
1.4.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
1.4.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	8
1.6.	Beschreibung des Vorhabens	8
1.7.	Inhalt der Satzung	9
1.7.1.	Maß der baulichen Nutzung	9
1.7.2.	Gestalterische Festsetzungen	10
1.8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
1.8.1.	Erschließung	12
1.8.2.	Ver- und Entsorgung	13
1.8.3.	Telekommunikation	14
1.8.4.	Abfallbeseitigung	14
1.8.5.	Brandschutz	15
1.8.6.	Denkmalschutz	15
1.8.7.	Altlasten/Kampfmittel	15
1.8.8.	Immissionen	16
1.8.9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
2.	Anlage Vermesserplan	21

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte Quelle: Gaia MV 25.02.2022 bearbeitet ign Waren GbR

Das Plangebiet der Ergänzung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete, in einem Umfang von ca. 0,525 ha und liegt im Westen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, am Rande der besiedelten Fläche. Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände des 1910 eingeweihten historischen Bahnhofs und der direkt südlich und südöstlich anschließenden Grundstücke. Das Plangebiet der zu ergänzenden textlichen Festsetzungen wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Kreisstraße 25 (Bahnhofstraße), der Gemeindestraße Am Bahnhof sowie dem denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhofsgebäude

Im Osten: durch die Bebauung, welche den Gemeindestraßen Glebbe und Birkmasse zugeordnet ist

Im Süden: durch die Schulstraße

Im Westen: durch die Straße Sonneneck

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Zingst, Flur 8 folgende Flurstücke: 18/31, 18/35 bis 18/43, 30/5, 31/3 und 32.

1.2. Ziele des Ursprungsplanes und der Ergänzung

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist sehr von Tourismus geprägt und stellt eine Vielzahl an Unterkünften in Form von Hotels oder Ferienhäusern bereit, doch besteht auch eine durchaus zunehmende Nachfrage für „normale“ Wohnungen (sog. Dauer- oder Zweitwohnen) in Einzel- oder Doppelhäusern oder in kleineren Geschossbauten mit 4 bis 6 Wohnungen.

Dieser Nachfrage entsprechen auch die im B-Plangebiet angebotenen Möglichkeiten einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Anzahl von Ferienwohnungen und Ferienhäusern im Gemeindegebiet ist es ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde in beiden allgemeinen Wohngebieten nur Wohnnutzungen zu schaffen und dort keine Ferienwohnungen zuzulassen.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Straßenbildes sollen örtliche Bauvorschriften (wie beispielsweise Traufhöhen sowie Dachformen und die Gestaltung von Gauben), zusätzlich zur bereits festgesetzten Mindestdachneigung ergänzt werden.

Unterstützend, soll neben der festgesetzten Grundflächenzahl auch eine Geschossflächenzahl ergänzt werden, um eine Bevorzugung flach geneigter Dächer bzw. Dachformen gegenüber stärker geneigten Dächern und Dachformen aufzuheben und einen einheitlichen Bewertungsmaßstab für die Gesamtnutzungsintensität der Baugrundstücke zu erhalten.

1.3. Zweck der Ergänzung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung der vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, bzw. für ein Sonstiges Sondergebiet. Der Bebauungsplan setzt die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen fest.

Der Ursprungsplan wurde gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bei der nunmehr beabsichtigten 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Dies ist insbesondere möglich, da die Grundzüge der Planung bestehen bleiben bzw. nicht berührt werden sowie weder Vorhaben zulässig werden die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen noch eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Insbesondere aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 zur Innenentwicklung und des gewünschten Einfügens in die Bebauung der Umgebung haben sich in der Praxis gewisse Widersprüche bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, welche bei der sachgerechten und gesetzeskonformen Abwägung im Aufstellungsverfahren in den Jahren 2013 – 2015 nicht vorausszusehen waren. Entsprechend beabsichtigt die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst die Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine Ergänzung den ursprünglich beabsichtigten Entwicklungszielen anzupassen. Entsprechend wird eine 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“ als sog. reiner Textbebauungsplan aufgestellt.

1.4. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

1.4.1. Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlage der beabsichtigten Änderung ist der Ursprungsplan mit Rechtskraft vom 08.01.2016.

1.4.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V stellt die Grundlage der Planung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar. Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm MV liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen. Entsprechend entfällt auf die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht.

Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sind die Ziele der Raumordnung und auch der Landesplanung enthalten. Demnach befindet sich das Plangebiet, wie auch der

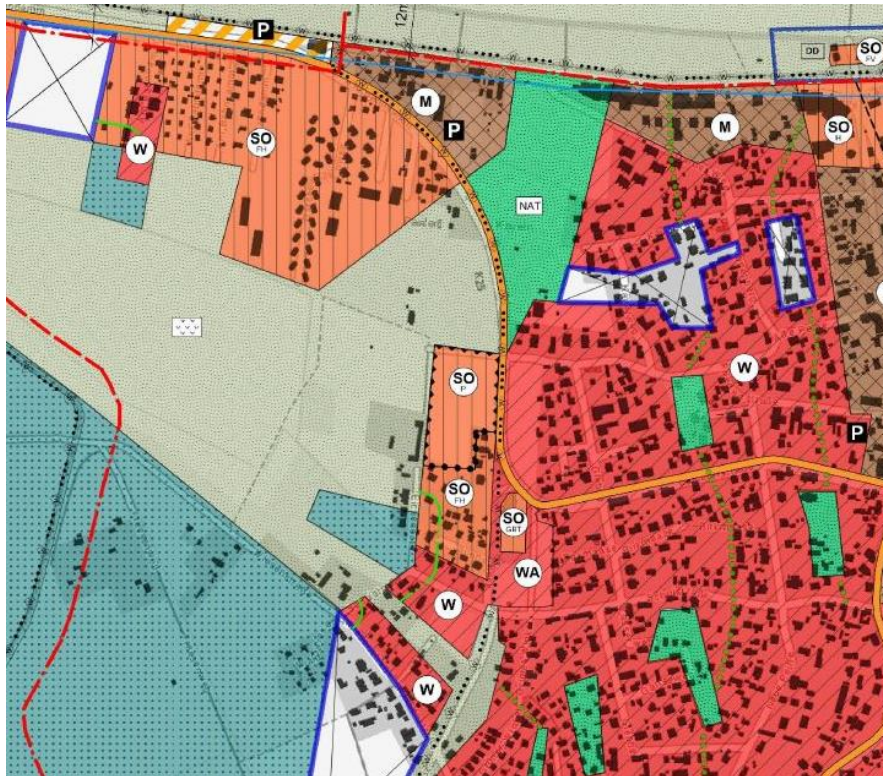
gesamte Ortsteil Zingst, innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Die Festlegung als Tourismusschwerpunktraum zielt auf die Entwicklung der vorhandenen Potenziale in Beziehung zu den bereits vorhandenen Angeboten ab. Hierbei ist für die Bereiche Fischland-Darß-Zingst die Wiederherstellung der Schienenanbindung besonders wichtig. Zur möglichen Neueinrichtung des Schienenverkehrs auf der Verbindung Barth-Zingst-Prerow ist die ehemalige Bahntrasse zu sichern und notwendige Flächen für geänderte und neue Trassenabschnitte von Bebauung freizuhalten. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt. Bezogen auf den Planungsanlass ist folgendes im RREP VP verankerter Grundsatz für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- Stadt- und Dorfentwicklung 4.2 (1)
Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.

Flächennutzungsplan

In dem zu Planungsbeginn des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19 wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen der K 25 im Norden und der Schulstraße im Süden, westlich der Planstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche östlich der Planstraße ist als Grünfläche dargestellt, allerdings ohne eine konkrete nähere Zweckbestimmung und ohne die Festlegung als öffentliche oder private Grünfläche. Im Nordwesten wurde ein 2440 qm großes Sondergebiet festgesetzt, auf welchem sich das alte Bahnhofsgebäude befindet, welches heute u.a. Gastronomisch genutzt wird.

Auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan in Zuge der Neubekanntmachung für den Plangebietbereich berichtigt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Landschaftsplan

Das Verfahren zur Aufstellung eines Landschaftsplan der Gemeinde Zingst wurde nicht abgeschlossen. Auf die Inhalte wird daher kein Bezug genommen.

Rahmenplan

Der Rahmenplan Zingst „Innenentwicklung“ weist für den westlichen Geltungsbereich eine Maßnahmeflächen (M3) und für den östlichen Geltungsbereich die Bauzone 5b aus. Insbesondere für die Maßnahmefläche wurde im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19 eine, zu den Aussagen des Rahmenplanes, teilweise abweichende Entwicklung beschlossen. Bezogen auf den geringen Umfang der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind keine Planungsgrundsätze des Zingster Rahmenplanes zu berücksichtigen.

Gutachterliches Landschaftsprogramm

Als Bestandteil des Siedlungszusammenhangs trifft das Gutachterliche Landschaftsprogramm (2003) keine Maßnahmen für den Bereich des Plangebietes. In der Karte 6 Erholungsvorsorge ist das Gebiet sowie die Gemeinde Zingst mit einer aktuell starken Erholungsnutzung gekennzeichnet. Die Planvorhaben entsprechen den Darstellungen des Gutachterlichen Landschaftsprogramms.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Änderung einzelner Festsetzungen eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Weiterhin ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich. Die umweltrelevanten Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“ sind weiterhin in vollem Umfang gültig.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: [Gaia MV](#) vom 25.02.2022) bearbeitet ign Waren GbR

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 19 ist teilweise entwickelt. Für den Bereich der vorliegenden und beabsichtigten Ergänzung hat jedoch noch keine Entwicklung stattgefunden. Entsprechend liegen die Flächen weitestgehend brach. Jedoch ist der westliche Bereich als beräumt, im Sinne einer Baufeldberäumung, anzusehen und auf dem Flurstück 18/39 bereits ein Einfamilienwohnhaus mit Garage errichtet worden.

1.6. Beschreibung des Vorhabens

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 dient ausschließlich der Präzisierung des gemeindlichen Planungs- und Gestaltungswillens und verursacht keine eigenständigen

Vorhaben in sich selbst. Vielmehr wird verhindert, dass eine Bebauung entsteht, welche das Orts- und Straßenbild in der näheren Umgebung noch nicht kennt.

1.7. Inhalt der Satzung

Gegenstand der 1. Ergänzung der Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sollen lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtlichen Bauvorschriften im Sinne der Gestaltung der Gebäude sein, da sich der ursprüngliche Planungswille der Gemeinde teilweise nur unzureichend in den Festsetzungen wiederfindet. An der Art der baulichen Nutzung wird weiterhin festgehalten; gleiches gilt für die überbaubaren Grundstücksflächen. Entsprechend wird dies auch nicht Gegenstand der Ergänzung.

1.7.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird derzeit in allen Baugebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. An diesen Festsetzungen soll auch weiterhin festgehalten werden. Allerdings wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl ergänzt, um eine Bevorzugung flach geneigter Dächer bzw. Dachformen gegenüber stärker geneigten Dächern und Dachformen aufzuheben und einen einheitlichen Bewertungsmaßstab für die Gesamtnutzungsintensität der Baugrundstücke zu erhalten.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter I. Städtebauliche Festsetzungen mit dem Punkt 3.5 ergänzt und erhält folgenden Wortlaut:

3.5 Festsetzung der GFZ

Die Geschossflächenzahl wird für die Baufelder 2 und 3 auf maximal 0,50 festgesetzt. Bei der Ermittlung sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Mit der getroffenen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine Gebäude entstehen, die für die Ortslage, und insbesondere für den vorliegenden Bereich untypisch sind. Aufgrund der festgesetzten Mehrgeschossigkeit mit 2 Vollgeschossen und einem möglichen dritten Geschoss als „Nichtvollgeschoss“, welches bei der Festgesetzten Firsthöhe von 11,0 m NHN und maximalen Geländehöhe von 1,10m NHN durchaus errichtet werden kann, ist es erforderlich geworden, auch eine Geschossflächenzahl im Sinne der vorher genannten Planungsziele in dem Bebauungsplan zu ergänzen. Dabei werden Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m im Sinne der Landesbauordnung M-V in allen Geschossen unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossdefinition berücksichtigt. Somit wird

auch gewährleistet, dass Gebäude errichtet werden können, welche sich zwanglos in die Eigenart der näheren Umgebung, und somit über den Plangeltungsbereich hinaus, einfügen und der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechen.

Dieser Planungsansatz untersetzt auch das damalige Bebauungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 19. Bezugnehmend auf die ursprüngliche Bebauungsplanbegründung, insbesondere die Punkte 6.2 bis 6.4, war es der Planungswille der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in den beiden allgemeinen Wohngebieten jeweils eine zwei (voll-)geschossige Bebauung zuzulassen, so dass die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser im Dachgeschoss so ausgebaut werden können, dass diese bauplanungsrechtlich als Vollgeschosse gelten. Damit dann kein „gestalterisches richtiges“ zweites Vollgeschoss entsteht, wurde in der gestalterischen Festsetzung Nr. II/ 2 eine entsprechende Dachneigung von mindestens 35 Grad bei den Hauptdächern festgesetzt. Diese Festsetzung wurde auch vor dem Hintergrund aufgenommen, dass keine zu großen Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen. Die Gemeinde war seinerzeit in der Annahme, dass die Kombination einer maximalen Gebäudehöhe und der Mindestdachneigung dazu führt, dass zweite Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten in der Außenwirkung wie ein ausgebautes Dachgeschoss erscheinen.

1.7.2. Gestalterische Festsetzungen

Der Ursprungsplan regelt bereits den grundsätzlichen Rahmen der Gebäudedimensionen. Da sich der Rahmen jedoch als unpräzise erwiesen hat, soll, durch eine ergänzende Festsetzung zu den Traufhöhen für die Baufelder 2 und 3 der Gestaltungsrahmen enger und damit genauer gefasst werden. Grundsätzlich wurden die gestalterischen Festsetzungen aufgenommen, um das einheitliche Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches zu sichern. Dazu wird die Festsetzung II. 5 des Bebauungsplans um einen weiteren Abschnitt zu der Traufhöhe am Ende der bestehenden Festsetzung ergänzt:

Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Als maximale Traufhöhe werden folgende maximalen Höhen, bezogen auf das Maß NHN, festgesetzt:

- In den Baufeldern 2 und 3 (WA): 5,2 m NHN

Die Festsetzung entspricht der umliegenden Bebauung und erfüllt damit den Zweck und Planungsziel der beabsichtigten Ergänzung des Bebauungsplans. Mit der Traufhöhe von 5,2 m NHN (entspricht maximal 4,1 m über maximal zulässiges Gelände gemäß textlicher Festsetzung I. 3.3) wird ein verbindlicher Maßstab zukünftiger Gebäude im Einklang mit der näheren und des Plangebiets umgebenden Bebauung hergestellt (siehe Anlage

Vermesserplan). Hinsichtlich der Definition der Traufhöhe wird auf die Bestimmung der Wandhöhe nach § 6 Abs. 4 LBauO M-V verwiesen. Die Traufhöhe ist demnach das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt verbleibt es bei dem relativ kleinen und ebenen Plangebiet bei Meter in Bezug auf NHN.

Die gestalterischen Festsetzungen werden zusätzlich ergänzt um eine Regelung zu den zulässigen Dachformen und dem Umfang von Dachgauben. Entsprechend wird eine zusätzliche Festsetzung im Abschnitt II. im Teil B des Bebauungsplans aufgenommen:

4. Dachformen/ Dachgauben

Dächer der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten der Baufelder 2 und 3 sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten.

Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf $\frac{3}{4}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben für ein zweites Dachgeschoss dürfen abweichend von Satz 1 in Summe eine Breite von $\frac{1}{5}$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Gauben müssen zu den seitlichen Giebelwänden einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

Die Festsetzung der Dachform soll in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Sorge tragen, dass sowohl die Gestaltung des Gebietes als auch die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild sich harmonisch in das Ortsbild einfügen (vgl. hierzu Vermesserplan als Anlage der Planunterlagen). Das diese Dachformen nicht für Nebenanlagen wie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Schuppen) oder auch Garagen und untergeordneten Anbauten (z.B. Wintergärten) gelten soll, dient lediglich der Klarstellung.

Neben der Dachform werden auch Dachaufbauten (Gauben) hinsichtlich ihrer Größe/ ihres Umfangs und der Einordnung auf der Dachfläche reglementiert, um zu verhindern, dass unproportionierte und überladend wirkende Dachaufbauten die Dachform in Frage stellen. Entsprechende Regelungen finden sich auch in anderen gemeindlichen Bebauungsplänen, welche die bestehende Ortslage überplanen (vgl. beispielsweise einfache Bebauungspläne Nr. 34 „Rosenberg“ und Nr. 35 „Mehls gang/ Jordanstraße“) im Sinne eines örtlichen Gestaltungskonzepts. Unterstützt werden die vorher genannten Regelungen durch allgemeine Vorgaben, nach der Gauben einen Abstand von 1,2 m zu den seitlichen

Giebelwänden einzuhalten haben (reiner Gaubenkörper). Unter Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstandes werden Gaben somit um rund 1,5 m von den seitlichen Kanten der Dachflächen eingerückt.

Durch die örtlichen Bauvorschriften zur zulässigen Traufhöhe, der Dachform und der Gauben wird in jedem Falle gewährleistet, dass Dachgeschosse Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung M-V werden können. Ebenso wird der ursprüngliche Planungsansatz (vgl. Punkt 1.7.1 zur Geschossflächenzahl) unterstützt.

1.8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.8.1. Erschließung

Äußere und innere Erschließung

Die Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 hat keine Auswirkungen auf die bisherige Erschließung.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt sowohl über die im Norden verlaufende Kreisstraße 25 (Bahnhofstraße/ Am Bahnhof), als auch über die im Süden angrenzende Schulstraße als Gemeindestraße. Das sonstige Sondergebiet wird für den Kfz-Verkehr nur von Norden, über die K 25 und die Straße Am Bahnhof erschlossen.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Baufeld 2 erfolgt über Anschlüsse an die Planstraße und im Süden auch über die Schulstraße. Die Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken werden dann über Ein- und Ausfahrten an die Planstraße bzw. können im Süden auch an die Schulstraße angebunden werden.

In dem östlichen Baufeld 3 können 4 bis 8 Einzel- oder Doppelhausgrundstücke entstehen, die mit 3 Grabenverrohrungen über das zwischen Planstraße und WA-Gebiet fließende Gewässer II. Ordnung und einer Verrohrung des südlichen Grabens an der Schulstraße verkehrlich erschlossen werden.

Für die Anordnung der Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken ist die Stellplatzverordnung der Gemeinde anzuwenden. Hierbei ist darauf zu achten, dass auch offene Stellplätze nicht in den Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen angelegt werden dürfen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Planstraße bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche wurde entsprechend der erteilten Baugenehmigung nach dem Straßen- und Wegegesetz M-V zwischenzeitlich hergestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Zentrum der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gibt es eine Bushaltestelle (ca. 1km östlich des Geltungsbereiches). Weiterhin gibt es an der Straße *Am Bahndamm* ca. 500 m² nördlich des Plangebietes das Angebot einer Fernbus Haltestelle.

1.8.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer als 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer seitens des Trinkwasserversorgungsträgers gefordert. Auf der Ebene der späteren konkreten Erschließungsplanung ist dieser Bedarf zu ermitteln und ggf. der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Bauherr und der Wasser- und Abwasser Boddenland GmbH erforderlich.

Abwasser

In der Gemeinde Zingst erfolgt eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser. Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst zuständig. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserleitung eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt.

Regenwasser

Durch die angestrebten Planungsziele der 1. Ergänzung dieses Bebauungsplanes bleibt das Entwässerungskonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19 unberührt und weiter im vollen Umfang gültig. Die Gräben sowie das westlich im Plangebiet festgesetzte Regenrückhaltesystem wurde zwischenzeitlich gemäß den Bebauungsplanvorgaben und der erteilten wasserrechtlichen Plangenehmigung ausgebaut.

In Umsetzung des unter Punkt 7.3.2 der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19 erwähnten Entwässerungskonzepts für das Plangebiet, wurde mit Datum vom 04.03.2020 die entsprechende Plangenehmigung zum Ausbau von Gewässern 2. Ordnung und die Änderung des Entwässerungssystems durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als untere Wasserbehörde erteilt. Für das Baufeld 3 wurde auf Höhe der nördlichsten Grabenüberfahrt in Richtung Norden verlaufend ein 3m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, nach § 38 Abs. 3 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt. Zur Begründung wird ausgeführt, dass nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen

oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. Nach § 38 Abs. 3 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz kann die zuständige Behörde für Gewässer bzw. Gewässerabschnitte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die im Plangebiet vorhandenen offenen Gräben sind durch die Bebauung urban geprägt. Teilweise reicht vorhandene Bebauung bis an die Böschungsoberkante heran. Die ökologische Entwicklung des Gewässers ist durch die angrenzenden Nutzungen eingeschränkt. Dennoch gewährleistet der Gewässerrandstreifen neben den ökologischen Funktionen auch die Sicherung des schadlosen Abflusses und die Verminderung von Stoffeinträgen ausgehend von den angrenzenden Nutzungen. So sind die baulichen Anlagen angrenzender Grundstücke nicht durch erhöhte Wasserstände direkt gefährdet.

Die Festlegung des Gewässerrandstreifens in dem genannten Grabenabschnitt ist zudem zweckmäßig, um die Gewässerunterhaltung zu gewährleisten.“

Sollten in diesem Bereich bauliche Anlagen geplant werden, ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erforderlich.

Elektrische Energie

Die E.DIS Netz GmbH versorgt das Gemeindegebiet mit elektrischer Energie. Das Plangebiet wird an das Netz angeschlossen.

Gas

Im Gemeindegebiet erfolgt die Versorgung mit Gas über die HanseWerk AG. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

1.8.3. Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Erschließung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH. Im Verfahren zum Ursprungsplan wurden bereits entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Telekommunikation festgesetzt.

1.8.4. Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern - Rügen getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

1.8.5.Brandschutz

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. muss Löschwasser von 48 m³/h in den beiden allgemeinen Wohngebieten zur Verfügung stehen. Vorhandene Hydranten in der Umgebung können nach Aussage der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen kann. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht nicht.

Im Süden des Plangebietes befindet sich im Knotenbereich Schulstraße/ Grüner Winkel ein Unterflurhydrant im öffentlichen Straßenraum, von dem die Löschwasserversorgung sichergestellt wird. Ergänzend befindet sich westlich des Plangebietes in der Straße Sonneneck ein weiterer Hydrant, der zusätzlich, insbesondere für das Baufeld und 2 zur Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.

1.8.6.Denkmalenschutz

In dem Plangebiet der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 befindet kein eingetragenes Denkmal. Jedoch ist im nördlichen Bereich, angrenzend an das Plangebiet, das in die Kreisdenkmalliste eingetragene Denkmal „Bahnhof“ vorhanden. Der Bahnhof wurde nach Fertigstellung der Strecke im Jahr 1910 eröffnet. Ende des regulären Bahnbetriebes war im Jahr 1947. Ab 1956 wurde das Gebäude zum Betriebsferienobjekt umgebaut. Nach der politischen Wende wurde das Ferienobjekt geschlossen und das Gebäude stand seitdem leer. Es wurde fachkundig saniert und ab 2013 ist dort neben der touristischen Einrichtung der gemeindlichen Tourismusinformation auch die Gastronomie wiederbelebt worden.

Bereits im Aufstellungsverfahren des Ursprungsplans sind die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt worden.

1.8.7.Altlasten/Kampfmittel

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen zu der Planung keine Bedenken.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es allerdings nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen in Mecklenburg-Vorpommern Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungs-

dienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) weist in seiner Stellungnahme vom 11.01.2013 darauf hin, dass ein Auskunftersuchen zu konkreten und aktuellen Angaben über eine mögliche Kampfmittelbelastung für das Plangebiet empfehlenswert und rechtzeitig vor Bauausführung vom Bauherren beim LPBK einzureichen ist.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat, oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

1.8.8.Immissionen

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bereits umfangreich im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans berücksichtigt. Da durch die Ergänzung des Bebauungsplans keine weiteren eigenständigen Vorhaben ermöglicht werden ist auch nicht mit einer Änderung in Bezug auf die immissionsrechtliche Situation zu rechnen.

1.8.9.Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

NLP 2 Vorpommersche Boddenlandschaft

Der Darß als Teil einer großflächigen besonderen Küstenlandschaft wurde am 12.09.1990 als „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft“ unter Schutz gestellt, wobei die besiedelten Flächen aus dem Schutzkonzept herausgenommen wurden. Im Leitbild des Nationalparks ist formuliert, dass „die Nationalparkregion als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und weiterentwickelt werden soll.“ Der Nationalpark beginnt im Süden am Zingster Strom und im Norden entlang der Ostsee. Der Bereich ist der Zone für Pflege und Entwicklung zugeordnet. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der geringen Größenordnung des Vorhabens sind keine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben erkennbar. Es liegen keine nationalen Naturmonumente im Plangebiet oder in der Umgebung des Planvorhabens.

- **Landschaftsschutzgebiete**

L 53 Boddenlandschaft

Das Landschaftsschutzgebiet liegt im mittleren Bereich der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und umfasst auch die Siedlungsbereiche der Gemeinden Prerow, Zingst und Wieck a. Darß.

Schutzziel ist es, die besondere Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft zu erhalten, sowie einen naturverbundenen Tourismus zu fördern. Die Erhaltung, der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft, orientiert sich an einer standortgerechten Bodennutzung. In dieser Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Biosphärenreservate betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld bekannt.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende Biotope in der Nähe des Plangebiets:

NVP 06914 Naturnahe Feldgehölze

Das Biotop liegt ca. 120 m südlich vom Plangebiet, im Westen der Straße Eicheneck/Schulstraße. Das Biotop ist bereits teilweise von Bebauung umschlossen. Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop erkennbar.

NVP 06913 Naturnahe Feldgehölze

Die Baumgruppe liegt ca. 300 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt, Zwischen dem Biotop und dem Plangebiet liegen Freiflächen, ein Gewerbebetrieb und Wohngebiete. Sie ist vom Planvorhaben nicht betroffen.

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope im Wirkkreis des Plangebietes und im Umkreis von 300 m.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht im Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Das Ostseeheilbad Zingst ist gemäß RREP VP ein überflutungsgefährdeter Raum. In diesem Zusammenhang sind die Angaben aus dem Küsten- und Hochwasserschutz (RREP VP, Kap. 5.3) zu beachten und die Belange des Küstenschutzes zu berücksichtigen.

Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz als Voraussetzung für sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen eine zentrale Bedeutung zu. Da der Zingst als naturräumliche Barriere zwischen der Ostsee und der Darß-Zingster-Boddenkette fungiert, kommt dem Hochwasserschutz auf dem Zingst gleichzeitig auch eine großräumige Schutzfunktion für das Hinterland zu.

Es sind Konzepte und Maßnahmen zum Hochwasserschutz für das gesamte Gemeindegebiet erörtert und erstellt worden (komplexe Deichbaumaßnahmen und Renaturierungsmaßnahmen). Angesichts des geringen Umfangs der Bebauungsplanergänzung behalten die Aussagen zum Ursprungsbebauungsplan weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Ergänzend wird jedoch aufgenommen, dass das Bemessungshochwasser (BHW) für den Küstenbereich Zingst aus Richtung Ostsee 2,70 m NHN und aus Richtung Zingster Strom 2,10 m NHN beträgt.

Trinkwasserschutz

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

FFH-Gebiete*DE 1542-302 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst*

Folgende FFH-Arten lt. Standardbogen sind vorhanden: Meererneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal

Europäische Vogelschutz-Gebiete*DE 1542-401, Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*

Das Vogelschutzgebiet "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans, Eiderente,

sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler und Kranich vor.

Die Natura 2000 Gebiete liegen im Süden der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und beginnen in rd. 1.100 m Entfernung am Zingster Strom.

Durch die Entfernung und den geringen Umfang des Planvorhabens sind die Natura 2000 Gebiete nicht direkt betroffen. Zwar hat der ausgeprägte Tourismus auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst Auswirkungen auf die internationalen Schutzgebiete und dessen Schutzziele. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Auswirkungen jedoch nicht soweit erhöht, dass zusätzliche erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten sind. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Der Kronendurchmesser ist in der Vermessung eingetragen. Der geschützte Wurzelbereich definiert sich durch den Kronendurchmesser + 1,5 m. Grundsätzliche Festsetzungen bezüglich des Schutzes der Bäume wurden bereits im Ursprungsplan getroffen. Diese werden durch die Ergänzung nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.

- **Schutz der Allee**

Im Plangebiet befinden sich keine Standorte von Baumreihen und Alleen.

- **Wald**

Waldrechtliche Belange sind durch den Umfang der Bebauungsplanergänzung nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Grundsätzliche Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes wurden bereits im Ursprungsplan getroffen. Diese werden durch die Ergänzung nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen. Beeinträchtigungen durch die Ergänzung sind nicht zu erkennen, da keine eigenständigen Vorhaben ermöglicht werden.

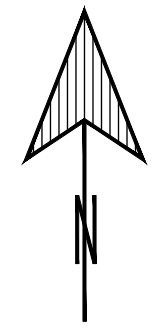
Zingst, den 24.04.2023



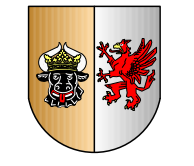
Bürgermeister



2. Anlage Vermesserplan



Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Berater Ingenieur



Bestandplan als B-Plan Ergänzung Nr. 19 "Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches"
Ostseeheilbad Zingst
Maßstab : 1 : 500

Auftraggeber : **Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (Bau- und Liegenschaftsamt)** Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. : 03821/390262
E-Mail: info@vermessung-zeh.de

Gemeinde : Zingst Gemarkung : Zingst Flur : 8

Lagesystem : Gauß-Krüger 42/83 Höhensystem : über DHHN92 (SAPOS-un kontrolliert)

Die Grenzen entsprechen dem ALKIS-Datenbestand vom 05.11.2021. Eine Grenzuntersuchung erfolgte nicht. Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom 07.08.12.2021+21.01.2022 angefertigt.
Die Punktgauigkeit liegt bei bestenfalls 10cm.

Hinweis:
Die Verfertigung, Umarbeitung, Veröffentlichung oder die Weitergabe an Dritte ist gemäß §33 (1) GeoVermG M-V unzulässig und kann mit einer Ordnungsstrafe bis Euro 50000 geahndet werden (§37 (2) GeoVermG M-V).
Nur für die Vermessungstätigkeit von Bedeutung.
Grenzstatus aus ALKIS übernommen (05.11.2021)
Z-Nr.: 2130/1PH-DWGS-Bearb.-Mehrfach-VT

Ribnitz-Damgarten, den 24.01.2022
(Stempel/Unterschrift)

LEGENDE:

<ul style="list-style-type: none"> Isolis / Ampel Holzmaat / M-Mast Doppelmast Stahlmast Masten ohne Hochspannungskabel Strahlenleuchtung Grünlack-Rasen Schilf, Reet, Rohr Brachland Garten Baum (U-Stammumfang (der Ø wurde in 1,3m Höhe aufgemessen und daraus der Stammumfang berechnet) U 1:1) S-Stammdurchmesser K-Kronendurchmesser Laubb Baum Nadelbaum Baumstumpf / Busch 	<ul style="list-style-type: none"> Stahlsenkblech Schacht (DWA 184) Schwach (IS-W) Schaber (Wasserschleier (Abwasserleiter) Glasschieber Hydrant (unterirdisch) Hydrant (oberirdisch) Stahlmaste FM-Vertikalkasten FM-Kabelschacht Stromverleekasten Stromkabelschacht Stromarmklemme Stromkasten Zaun Hecke Mauer Tor Boschung Befestigungsartengrenze Regenrinne oberirdisch # oder paralleler Abstand Verlängerung rechter Winkel Flickrichtung Pfeil Treppe 	<ul style="list-style-type: none"> unterirdisch Fermeleewesen Trinkwasser Schmutzwasser Regenwasser Gas FH Fernhitze TH Trauhöhe WA (Außen) Wandhöhe DK Dachhöhe DKP Oberkante Fert.Fußb. 2.1.2.1.1. Bestandshöhe interpoliert Baulinie Baugrenze 30m Waldabstand 7m Gewährsstandort Bebauungsgrenze Nutzungsgrenze Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind Bodenmerkmal Schutzgebiete Erfuhr vorliegender Flächen zum Anpflanzen Geh-Fahr- und Leitungsrechtlicher Stell Schutz-Pflanze Entwicklung der Natur 	<ul style="list-style-type: none"> Baum Grenze des Baugrundstückes Flurstücksgrenze mit und ohne vermarkten Grenzzwischen geplante Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze laut BOV Grenzlinie (m) Kreisgrenze Gemeindengrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Nutzungsartengrenze Zufahrt 	<ul style="list-style-type: none"> offene Bauweise geschlossene Bauweise abgewinkelte Bauweise Ersatzhaus Doppelhaus Hausgruppen l Hüll Grundstückzahl GZ Geschlechterzahl o offene Bauweise s geschlossene Bauweise a abgewinkelte Bauweise E Ersatzhaus D Doppelhaus H Hausgruppen l Hüll Z Zahl der Vollgeschosse GRZ Grundstückszahl GFZ Geschlechterzahl WA Allgemeine Wohngebiete W Wohnfläche SO Sondergebiete MI Mischgebiete Erhaltung Bäume Anpflanzung Bäume 	<ul style="list-style-type: none"> Bebauungsart: B Bldg BB Blöcke BS Plaster (allgemein) AP Plaster (allgemein) RSM Rasenmäntel VP Rasenmäntel RD Rasenmäntel WD Wassergeb. Decke SP Besonderegelände unbeeinflusst Wf Wohnhaus Ff Fotoferneuerung Fa Ferienhaus Ca Garage CP Carport Scp Schuppen St Stall SD Satteldach FD Flachdach PU Pfandach WD Walddach KWD Kuppelwäldch HLE Haaldach MD Mansarddach TD Tonnendach ZZ Zeltdach Bedachung H Hartdach W Weichdach Z Ziegeldach B Bldg Bl Blöcke M Metall A Asphalt E Eisen K Kunststoff Re Reetdach
---	--	---	---	--	---