

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
Fax 0721 56888881

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 22 „Nördliche Dünenstraße / Rämél“ Ostseeheilbad Zingst



... v.



Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Nördliche Dünenstraße / Rämél" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.02.2015 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Nördliche Dünenstraße / Rämél", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach §19(4) BauNVO

a) Die zulässig Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.

b) In den Bauzonen 3 und 4b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

c) Bauzone 2a: Abweichend von Absatz b darf ausnahmsweise in der Bauzone 2a die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.1.2) Geschossflächenzahl

a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

b) Tiefgaragenbonus (§ 21a(5) BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist in Bauzone 2a um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 1,2 zu erhöhen.

I.1.3) Bezugspunkt Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

I.1.4) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).



I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:
Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu folgender Länge errichtet werden.

- a16 16 m Länge
- a25 25 m Länge

I.2.2) Baugrenze (§23(5) BauNVO)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach §6(6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie

- in Bauzone 2a von mindestens 2 m,
- in Bauzone 4a, b von mindestens 3 m

einhalten. Abweichend hiervon ist im Bereich des Deichschutzstreifens (Planzeichen 10.02.00) entlang der Seestraße eine Überschreitung der Baugrenze nur mit Nebenanlagen, die keine Gebäude / Überdachung darstellen, zulässig.

In Bauzone 3 ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen als Gebäude einschließlich oberirdischer Garagen und Carports unzulässig, mit sonstigen in Satz 1 genannten Anlagen ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.
Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)

I.4.1) GRZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann in den Bauzonen 3, 4a, 4b ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.4.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

I.4.3) Bauweise

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann in den Bauzonen 3, 4a, 4b ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 25 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen



- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz)
- Erhaltungssatzung (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 14. März 1996)

III.4) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des §44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

III.5) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

III.6) Bundeswasserstraße / Beleuchtungsanlagen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

III.7) Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.



Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	7
1.1 Grundlagen	7
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl	7
1.1.2 Plangrundlage	7
1.2 Ziele der Planung	7
1.3 Übergeordnete Planungen	8
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung	9
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	12
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung	13
1.4.1 Schutzgebiete	16
2 Städtebauliche Planung	18
2.1 Planungskonzept	18
2.1.1 Seestraße	18
2.1.2 Dünenstraße, Rämél	19
2.1.3 nordwestliche Dünenstraße, nördlicher Rämél	19
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen	20
2.2.1 Bauland / Grünflächen	20
2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen	20
2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen	21
2.2.4 Örtliche Bauvorschriften	21
2.3 Erschließung	21
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	21
2.3.2 Ver- und Entsorgung	22
2.4 Flächenbilanz	23
3 Auswirkungen	23
3.1 Abwägungsrelevante Belange	23
3.2 Private Belange	24
3.3 Natur und Umwelt	25
3.3.1 Allgemeines	25
3.3.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	26
3.3.2 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
3.3.3 Zusammenfassung	34



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das rund 6,8 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung des nördlichen Abschnitts von Dünenstraße und Rämél einschließlich des entsprechenden Abschnitts der Seestraße.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 55.391 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 15.515 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zusammen mit dem gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan Nr. 23 „Südliche Dünenstraße / Rämél“, der südlich an das Plangebiet anschließt, liegt die Planung im Bereich zwischen 20.000 und 70.000 qm, so dass eine überschlägige Prüfung vorzunehmen ist, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann (vgl. Kapitel 3.3). Schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele kann jedoch eingeschätzt werden, dass hinsichtlich der umweltrelevanten Aspekte keine wesentliche (negative) Veränderung des sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs bewirkt wird (vgl. § 13 (1) BauGB).

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 24.04.2013, die zum Stand 05.02.2015 aktualisiert wurde. Die Darstellung des Gebäudebestands wurde nach aktuellen Luftbildern ergänzt.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung unter besonderer Beachtung des prägenden Straßenbilds durch:

- Aufwertung der Seestraße als prägendem Ortsrand entlang des Deiches,
- Sicherung der bestehenden zum Teil geringen Bebauungsdichte (GRZ 0,25) mit Erhalt privater Grünflächen im Bereich Dünenstraße und Rämél,
- Sicherung der bestehenden Baufluchten (straßenseitig und rückwärtig),
- Festlegung zu Stellung und Ausrichtung der Baukörper (Bezug zur Straße) und Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Gebäudegrößen),
- Festlegung von Bereichen für Nebenanlagen (Parkierung) sowie zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstückszufahrten).

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind angesichts der Prägung durch die bestehende Bebauung nicht notwendig. Damit ist für Bauherren auch weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 LBauO M-V zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen das Einfügegebot des § 34 BauGB zu beachten.



1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP V-P flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafens- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (Barther Straße) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Bezogen auf den Planungsanlass sind folgende, im RREP VP verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Dabei stehen für die Tourismusschwerpunkträume 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 traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur sind bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen.
- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Grundzentren wie Zingst sollen 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.
- Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.
- In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

In den letzten Jahren war im Ort Zingst eine umfangreiche Bautätigkeit zu verzeichnen. Durch eine insgesamt erfolgreiche Entwicklung, die nahezu ohne Ausweitung der Siedlungsflächen stattfand, wurde der Gebäudebestand mit erheblichen privaten Investitionen zeitgemäß aufgewertet und damit der Grundstein auch für den Erfolg des Ortes als national erfolgreiche Tourismusdestination gelegt. Gerade der große Erfolg der Innenentwicklung gefährdet aber zunehmend deren weiteren Bestand. Die hohe Nachfrage hat zu einem starken Anstieg der Bodenpreise geführt, die ihrerseits im Neubaufall eine starke Verdichtung der Bebauung nach sich ziehen.

Die Gemeinde hat deshalb Ende 2010 die Aufstellung eines Rahmenplans beschlossen, der für den gesamten Innenbereich Regeln für eine behutsame weitere bauliche Entwicklung aufstellen soll, die anschließend abschnittsweise durch Aufstellung von Bauleitplänen in verbindliches Ortsrecht überführt werden können.

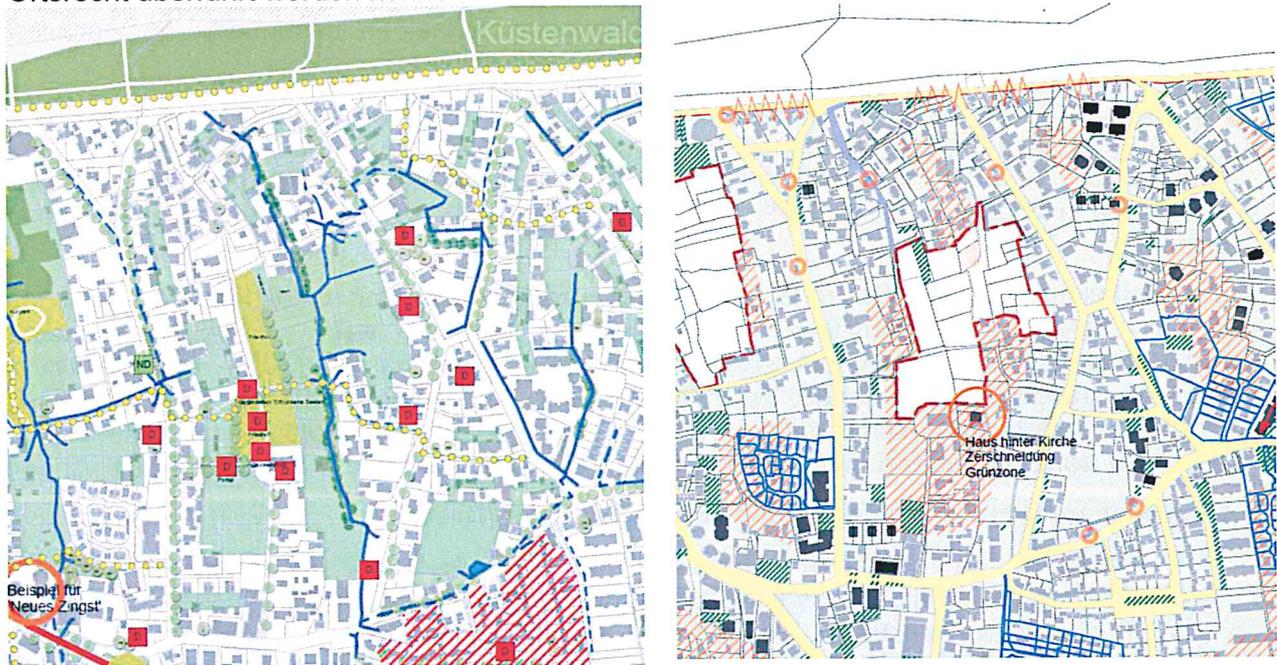
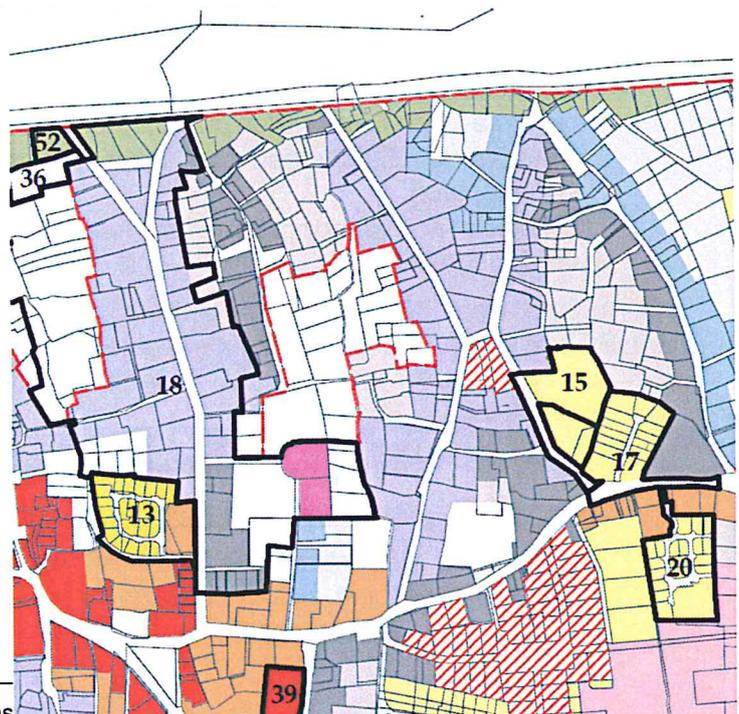


Abbildung 1 a, b: Potenziale (Ausschnitt) mit Denkmälern, grundstücksübergreifenden Grünbereichen und sonstigen Landschaftselementen sowie Defizite (Ausschnitt) mit Erschließungsdefiziten, ungenügenden Raumkanten und Fremdkörpern, Stand 28.10.2011

Vor dem Hintergrund einer umfangreichen Bestandsanalyse und –bewertung stellt der Rahmenplan als Fazit folgende Prämissen für die weitere Entwicklung auf:

- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung als straßenbegleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),
- Konzentration und Ausrichtung der Bebauung an den Straßen sowie Begrenzung der Bebauung in den Blockinnenbereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit Sicherung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche und





Erhalt prägender Landschafts-elemente (Gräben mit Randbereichen, prägende Gehölze),

- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit
 - Baumreihen / Alleen mit ihren engen Baumstellungen,
 - Hecken als Abgrenzung privater Baugrundstücke,
 - Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit mind. 3 m Tiefe,
- Bindung einer hohen baulichen Nutzung in zentralen Lagen an kompensierende Maßnahmen zur Sicherung begrünter Freiflächen auf den Grundstücken wie z.B. Parkierung in Tiefgaragen mit intensiver Dachbegrünung o.a..

Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands, wobei die historischen Strukturen und Ordnungen zu erhalten, abschnittsweise aber auch erst wiederherzustellen oder bewusst weiterzuentwickeln sind.

Der Rahmenplan arbeitet dabei methodisch mit einer Überlagerung allgemeiner Grundsätze (Bauzonen) und der sorgfältigen Berücksichtigung einzelner besonderer (gewachsener) Situationen.

Auf der Grundlage der detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen werden Bauzonen als in sich homogene Teilbereiche bestimmt. Für jede Bauzone werden die allgemeinen Ziele der Planung in Ansehung der jeweils prägenden städtebaulichen Strukturen spezifiziert und daraus ein einheitlicher Festsetzungskatalog für die entsprechende Bauzone erarbeitet.

Die Charakteristik einer Bauzone kann dabei sowohl durch den Gebäudebestand als auch durch besondere Potenziale einer Fläche bedingt sein, wobei insbesondere Struktureigenschaften (bestehende Nutzungsart und -dichte, bauliche Dichte, Parzellenstruktur, etc.), Gestaltqualität (prägende Bauzeit der Bebauung, Gebäudeformen und -typologien, Erscheinungsbild, Landschaftsbezug, etc.) und gesamtörtliche Funktionen (Ortseingang / Ortsmitte, zentrale Versorgungsbereiche, Verbindungskorridore, etc.) Berücksichtigung finden.

Insgesamt werden für den Ort folgende Bauzonen unterschieden:

- Bauzone 1a „Zentrum“, Bauzone 1b „Erweiterter Zentrumsbereich“ für den Zentrumsbereich des Ostseeheilbades mit gesamtörtlicher Versorgungsfunktion.
- Bauzone 2a „Seestraße“, Bauzone 2b „Verkehrsachse“ für entwicklungsfähige Bereiche entlang Ostsee- oder Boddendeich sowie der stark frequentierten Hauptverkehrsachsen,
- Bauzone 3 „Alt-Zingst“ für Bereiche, in denen sich der früher dörfliche Charakter erhalten konnte (z.B. Grüner Weg, Störtebekerstraße, Dünenstraße, Rämel),
- Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ für ältere Bereiche mit deutlich fortgeschrittener Nachverdichtung (Bebauung der tiefen Straßengevierte in mehreren hintereinander liegenden Gebäudereihen),
- Bauzone 5a/b „Randbereich“ für vergleichsweise jüngere, auf einem weitgehend regelmäßigen Straßennetz angelegten Siedlungsbereiche,
- Bauzone 6 „Siedlungen“ für in sich homogen strukturierte Siedlungsbereiche (z.B. Goetheplatz),
- Bauzone 7 „Wohnungsbau“ für Bereiche mit Geschosswohnungsbau (z.B. Am Ende, Jordanstraße).

Ausgehend von der Analyse werden im Rahmenplan für jede Bauzone differenzierte Entwicklungsziele und Festsetzungsbausteine festgelegt. Damit wird ein Entwicklungskonzept für den gesamten unbeplanten Innenbereich vorgelegt, so dass die Vergleichbarkeit sichergestellt ist.

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 folgende Bauzonen aus:

Bauzone 2a „Seestraße“ (vgl. Abbildung 2: olivgrün)

Bauzone 2a wird durch die Kette repräsentativer Pensions- und Stadtvillenarchitektur gekennzeichnet, die sich entlang der Seestraße (Deich) parallel zur Ostsee aufreht. Es handelt sich i.d.R. um mehrgeschossige Einzelhäuser mit vertikaler Proportion. Angesichts einer bestehenden Altbebauung auf unregelmäßigen, teilw. ungenügend



geschnittenen Grundstücken reißt die Bebauung entlang der Seestraße bislang jedoch über weitere Strecken ab. Gerade zwischen Grünem Weg und Birkenstraße besteht größeres Entwicklungspotenzial.

Um den Nutzungsdruck auf rückwärtige Freiflächen zu reduzieren, sollten Maßnahmen wie die Errichtung von Tiefgaragen durch entsprechende Anreize unterstützt werden (Tiefgaragenbonus). Angesichts der Einsehbarkeit der Grundstücke vom Deich aus ist die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich besonders restriktiv zu handhaben.

Bauzone 2a beschreibt einen aus der besonderen Lagequalität entstehenden städtebaulichen Sonderfall, eine unkontrollierte Ausdehnung der bestehenden / anzustrebenden mehrgeschossigen Bebauung in die angrenzenden Siedlungsbereiche muss deshalb wirksam ausgeschlossen werden.

Bauzone 3 „Alt-Zingst“ (vgl. Abbildung 2: fliederfarben)

Bauzone 3 umfasst die historischen Straßenzüge des historischen Ortes, in denen sich der früher dörfliche Charakter vergleichsweise gut erhalten konnte (Grüner Weg, Störtebekerstraße, Dünenstraße, Rämél). Die Bebauung besteht in der Regel aus kleineren, eingeschossigen Gebäuden auf unregelmäßig geschnittenen, i.d.R. jedoch großzügigen Grundstücken mit allgemein geringer baulicher Verdichtung. Eine sehr niedrige Grundflächenzahl zwischen 0,1 und 0,15 ist keine Seltenheit. Die Baufluchten folgen dem gekurvten Straßenverlauf, umspielen diesen jedoch mit einer eigenen Figur und verstärken damit die Unregelmäßigkeit der Straßenführung. Entlang der Straßen entstehen damit zum Teil extrem tiefe Vorgärten, die abschnittsweise eine Tiefe von über 20m erreichen können. Über weite Bereiche hat sich die traditionelle Rohrdeckung als vorherrschende Dacheindeckung erhalten können.

Der Charakter der historisch geprägten Straßenzüge wird gegenwärtig durch eine den stark gestiegenen Grundstückspreisen geschuldete Nachverdichtung mit deutlicher Zunahme der Grundstücksausnutzung bedroht: Der Verlust des historischen Erscheinungsbilds resultiert bei Veränderung des Rhythmus durch zusätzliche Grundstücksteilungen, durch Auflösung historischer Baufluchten mit Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Falle einer Bebauung innerer Grünflächen. Mit der stärkeren baulichen Verdichtung geht die Zunahme der Nebenanlagen einher (Stellplätze, Nebengebäude), die insb. bei Anordnung im straßennahen Bereich das Straßenbild negativ beeinflussen.

Angesichts der vergleichsweise zentralen Lage sowie der Nachbarschaft zum touristisch stark frequentierten Kurpark im Westen und zum Bereich Kirche / Friedhof im Osten kommt dem Bereich der Bauzone 3 eine große Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortes zu.

Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ (Abbildung 2: dunkel- bzw. hellgrau)

Bauzone 4 weist bei historisch grundsätzlich mit Bauzone 3 vergleichbarer Siedlungsstruktur eine insgesamt heterogenere Bauung mit deutlich fortgeschrittener Nachverdichtung auf. Kennzeichnend ist eine Bebauung der tiefen Straßengevierte in mehreren hintereinander liegenden Reihen, die unregelmäßig über (private od. öffentliche) Stichwege erschlossen werden. Während die straßenbegleitende Bebauung in der Regel bandartig mit rund 16 m Tiefe der Straße folgt und damit eine vergleichsweise eindeutige Struktur aufweist, ist die rückwärtige Verdichtung heterogen und abschnittsweise unterschiedlich weit fortgeschritten. Die straßenbegleitenden Grundstücke werden deshalb als Bauzone 4a, die rückwärtigen als Bauzone 4b gefasst.

Grundstücksweise schwankt die GRZ im Wesentlichen zwischen 0,2 bis 0,3, nur in seltenen Fällen liegt sie etwas höher. Als Entwicklungsziel kommt der Sicherung als durchgrüntes Wohn-/Feriengebiet mit hoher Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. Zur Stärkung der Straßenzüge sollte zudem hinsichtlich Dichte und Baukörpergröße eine Abstufung zwischen straßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung erfolgen. Durch eine



geringere Dichte in BZ 4b kann der rückwärtigen Lage im Block entsprochen und die Belastung der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung in verträglichen Grenzen gehalten werden. Deutlich ist die Gefahr eines Zusammenwachsens von straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung zu erkennen, was nicht zuletzt den Verlust der Gartenzone für die vordere Bebauung bedeutet. Bei allseitig nur Mindestabstand nach LBauO M-V drohen städtebauliche Missstände – zumal wenn man die im Grenzabstand zulässigen und zu erwartende Nebenanlagen wie Parkplätze, Garagen, Gartengerätehäuschen, Sichtschutzwände etc. berücksichtigt. Für die vordere Bebauung wird deshalb eine Mindestgartentiefe von 8 m angestrebt, wobei örtliche Besonderheiten (durch Parzellierung oder Bestandsbebauung) berücksichtigt werden. Bei einem Abstand von insgesamt 12 m zwischen erster und zweiter Bauungsreihe ist die innere Bebauung nicht mehr straßenbildprägend.

Größere zusammenhängende Freibereiche sollten vor einer erstmaligen Bebauung gesichert werden. Dabei kommt der durch die spezifische Situation gebildeten fiktiven rückwärtigen Baugrenze eine große Bedeutung zu, wobei die jeweilige Ausrichtung (Ordnung der Bauungsreihen, Zugehörigkeit zu Straßenblockseiten) entsprechend zu berücksichtigen ist.

1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabensbezogen fortgeschrieben.

Der FNP weist den Siedlungsbereich mit Ausnahme der zentralen Achsen wie Strandstraße, Seestraße, Postplatz oder Lindenstraße (gemischte Bauflächen) im Wesentlichen als Wohnbauflächen aus. Im Ort selbst finden sich nur kleinere Sondergebietsflächen.

Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird nur durch einzelne, vergleichsweise schematisch abgegrenzte Grünflächen sowie mehrere Weißflächen (versagte Darstellung) durchbrochen. Sowohl die Grünflächen als auch die Weißflächen entsprechen hinsichtlich der Abgrenzung nicht dem Bestand und erstrecken sich in großen Teilen auf den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB).

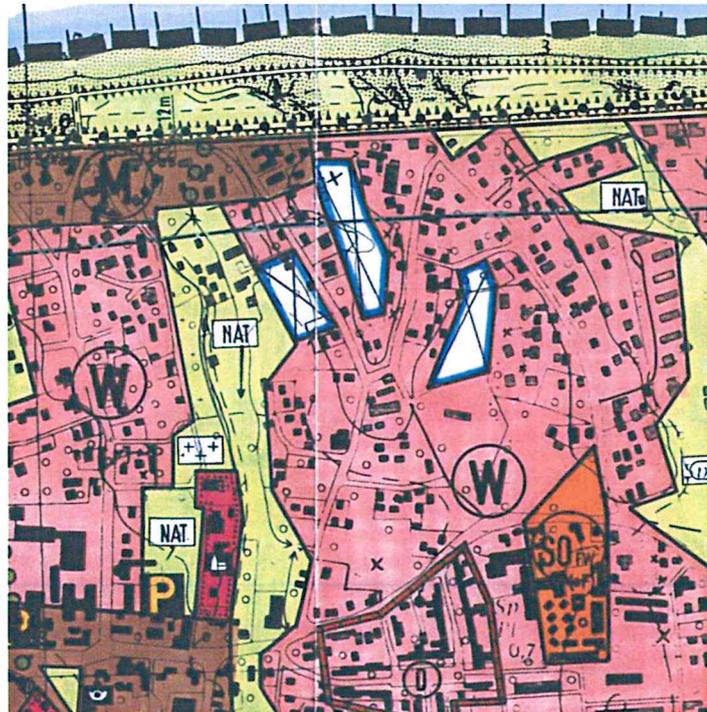


Abbildung 3 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /-wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen. Mit Ausnahme kleinerer, bereits historisch als homogene Siedlungen angelegter Bereiche (z.B. Goetheplatz, Am Ende) entsprechen die Nutzungen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Der zentrale Bereich mit Strandstraße, Postplatz und Hafenstraße könnte am ehesten als Sonstiges Sondergebiet „Zentrum“ (mit Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung und nachrangig Wohnen), die übrigen Bereiche nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie ausnahmsweise Gastronomie) angesprochen werden. Auch die dargestellten Grünflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung nicht mehr der Realität. Der Flächennutzungsplan wird deshalb auf der Grundlage des Rahmenplans mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein.

Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, RNr. 4 zu § 8) sowie der eingeschränkten Festsetzungstiefe (einfacher Bebauungsplan ohne Baugebietsfestsetzung) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Bestandsaufnahme und –bewertung

1.4.1 Siedlungsbestand

historische Entwicklung

Mit einem unregelmäßigen leicht gekrümmten Straßenverlauf gehört das Plangebiet erkennbar zu den älteren, historisch geprägten Bereichen des Ortes. Die Bebauung besteht aus einer aufgelockerten, dem Straßenverlauf in eigener Figur folgenden Abfolge freistehender Einzelhäuser. Dabei handelt es sich historisch zumeist um eingeschossige Bauern- oder Kapitänshäuser.

Die zeitlich ältere Bebauung liegt im südlichen Abschnitt des Plangebiets, die Karte von 1833 verzeichnet für den nördlichen Bereich noch ein größeres Gewässer, dessen frühere Existenz wohl für den Verlauf des heutigen Grabens (10/4) ausschlaggebend war. Das Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925) zeigt hingegen schon die als gerade Verbindung nach Norden bis zum damals neuen Deich verlängerte Dünenstraße. Es bestehen jedoch noch größere Baulücken entlang sowohl an der Dünenstraße wie am Rämel. Die damaligen Gebäude stehen locker auf unregelmäßig geschnittenen, insgesamt aber großen Grundstücken mit direktem Übergang in rückwärtige Wiesen- / Weideflächen. Während der Bereich zwischen Dünenstraße und Rämel inzwischen weitgehend flächig mit Bebauung aufgefüllt wurde, hat sich die Freifläche westlich der Dünenstraße bis heute erhalten.

Bebauung

Größere Pensionsgebäude aus der Zeit der klassischen Bäderarchitektur wurden in Zingst nur wenige errichtet, so dass die historisch prägende Bebauung aus einschossigen Bauern- oder Kapitänshäusern besteht. Erst in den letzten Jahren wurden im Plangebiet auch größere Gebäude errichtet, die zwar angesichts eines oft weit heruntergezogenen Daches hinsichtlich der Trauffhöhe wie eingeschossige Gebäude erscheinen, jedoch mit ihren zwei Dachgeschossen letztlich die Massivität einer zweigeschossigen Bebauung erreichen (z.B. Rämel 32/34/36/38, Seestraße 43, vgl. Abb. 6). Einen auffallenden Fremdkörper stellt jedoch das zweigeschossige Ferienhaus Rämel 22 dar (vgl. Abb. 6), das zudem deutlich vor der Bauflucht der anschließenden Bebauung steht und damit das Straßenbild unangemessen negativ prägt.

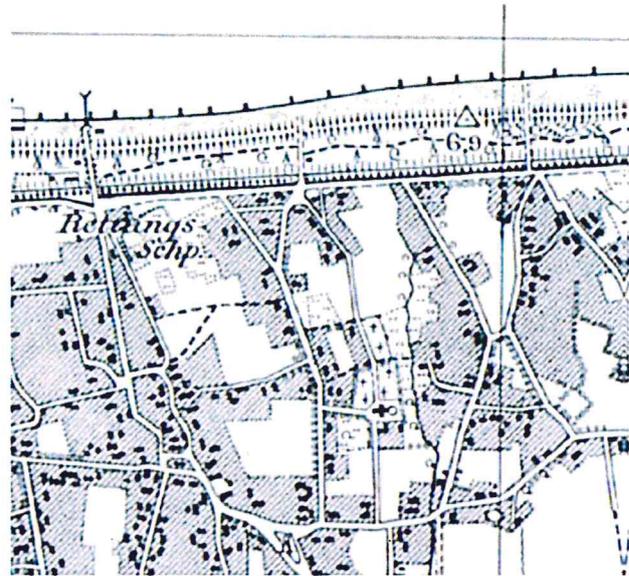


Abbildung 4 Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)



Abbildung 5 1833



Abbildung 6 zweigeschossiges Gebäude Rämel 22



Abbildung 7 Ferienanlage Rämel 32-38

Sowohl die historische als auch die heutige Bebauung folgt bei aller Unregelmäßigkeit klaren Zusammenhängen. Prägend für das Straßenbild ist die Bauflucht. Die Gebäude reihen sich locker, entlang der Straßen auf. Während im älteren südlichen, durch einen leicht unregelmäßigen Straßenverlauf geprägten Bereich des Plangebiets die Gebäude häufig mit vergleichsweise großem Abstand zur Straße stehen, beträgt die Vorgartentiefe vor allem im nördlichen Abschnitt der Dünenstraße nur rund 3 m (vgl. Abb. 9).

Vor allem in den Bereich mit größeren Vorgartentiefen ist das Straßenbild nicht primär durch die Gebäude geprägt. Der vergleichsweise breite Straßenraum mit seinem asymmetrischen Aufbau (einseitig Grünstreifen / Graben / Gehweg) sowie den großen Vorgärten verleihen den Straßen einen parkartigen Charakter. Der „grüne“ Eindruck wird unterstützt durch die über weite Strecken durchlaufenden Hecken, die nur für schmale Grundstückszufahrten aussetzen.

An Hand der Entwicklung der Birkenstraße, aber letztlich auch neuerer Bauvorhaben am Rämel (Rämel 20, 22, 22a-d) lassen sich als Gefahren für die zukünftige Entwicklung des Gebiets, die mit einer zunehmenden Verdichtung einhergehen können, beispielhaft benennen:

- die Reduzierung der Vorgartentiefe durch ein Vorziehen der Bauflucht,
- die Anlage von Stellplätzen direkt hinter der Straße, die einzeln von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden (Verlust der Raumkante),
- die Errichtung von Nebengebäuden oder sonstigen Nebenanlagen (Sichtschutzzäune) im vorderen Grundstücksbereich vor der Bauflucht des Hauptgebäudes.



Abbildung 8 Wiesenbereich westlich der Dünenstraße



Abbildung 9 nördliche Dünenstraße



Freiflächen

Der Wiesenbereich westlich der Bebauung an der Dünenstraße (vgl. Abb. 8) stellt einen der wenigen größeren Freibereiche im Siedlungsbereich dar.

Nutzungen

Wie der Siedlungsbereich des Ostseeheilbads Zingst allgemein ist das Plangebiet von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Beherbergung geprägt und entspricht damit keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Insgesamt stehen in der Gemeinde Zingst 3.060 Einwohnern rund 14.000 Gästebetten gegenüber, die sich über den gesamten Ort verteilen.

In der Dünenstraße sind bei gemeldeten 55 Einwohnern 174 Betten registriert (3,2 Betten/Einwohner), im Rämél bestehen bei 39 Einwohnern 287 Betten (7,4 Betten/Einwohner).

Im Plangebiet bestehen einige Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe sowie eine Minigolfanlage (Rämél 19).

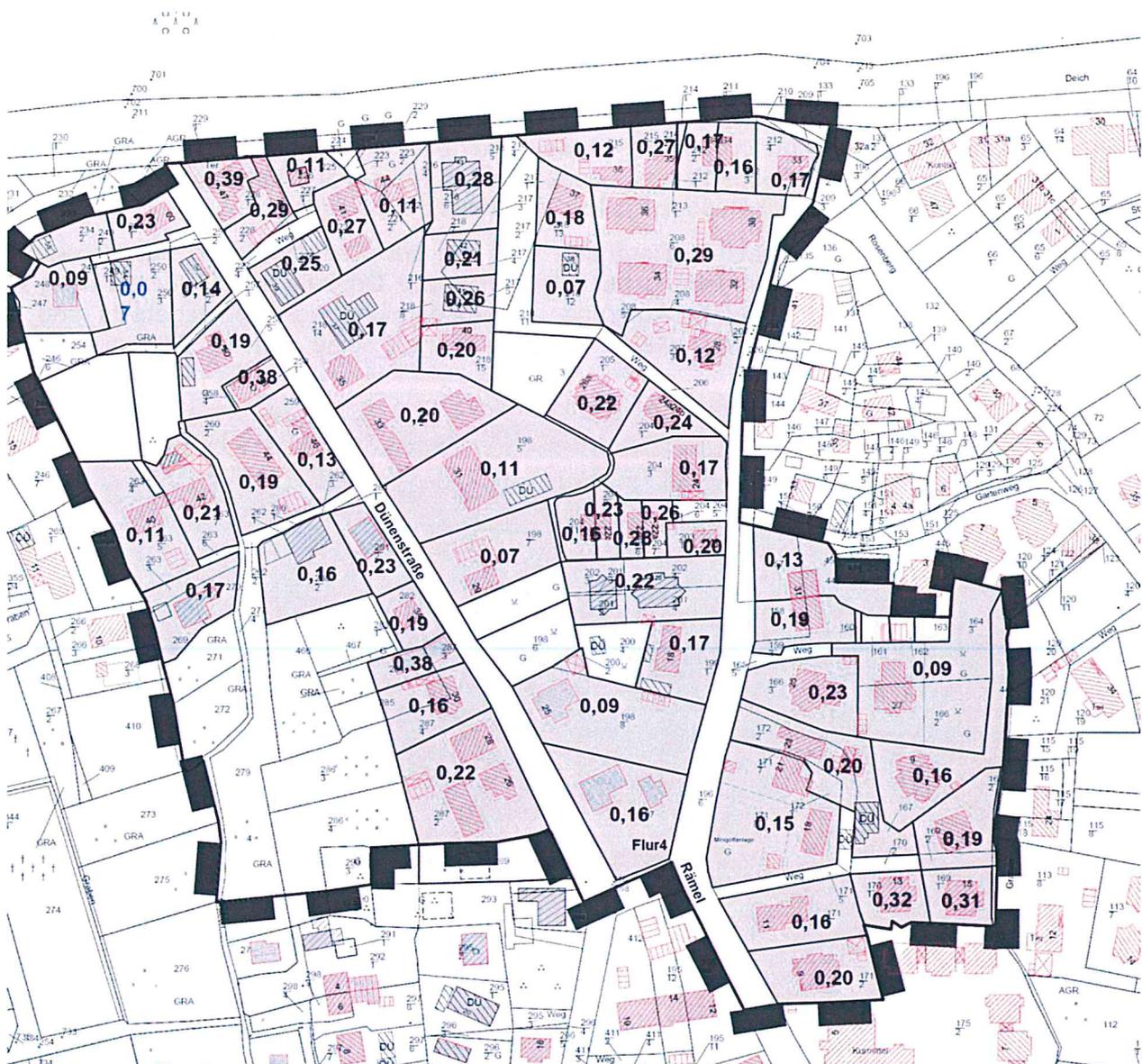


Abbildung 10 Überbauungsgrad Hauptgebäude

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist abschnittsweise deutlich unterschiedlich, wobei insbesondere entlang der Ostseite der Dünenstraße (Dünenstraße 23-33) sowie im mittleren Abschnitt am Rämél (Rämél 9-31), teilweise bedingt durch große Vorgartentiefen, eine geringe bauliche Nutzung

prägend ist. Eine Überbauung von unter 20% durch Gebäude (Hauptanlage) ist hier die Regel. Auf der Westseite der Dünenstraße liegt der Überbauungsgrad angesichts der Beschränkung der anrechenbaren Grundstückstiefe auf den Innenbereich etwas höher.

Auf der Westseite des Rämels hat, ausgehend von der Seestraße, in den letzten Jahren vermehrt eine verdichtende Neubebauung stattgefunden, wobei in Einzelfällen eine Überbauung von knapp unter 30% erreicht wurde (Rämel 22, 32/34/36/38). In einzelnen Fällen wird ein Überbauungsgrad von bis knapp unter 0,4 erreicht (Dünenstraße 32, 48), was in der Regel ungünstigen Grundstückszuschnitten geschuldet ist (mit Übertragung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke).

1.4.2 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Dem LSG inbegriffen sind außerdem ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saaler Bodden und der Barther Bodden und ein Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km².

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen.

Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Aufgrund der Ausdehnung des Schutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet.



Abbildung 11 Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)



150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nach § 29(2) Nr. 3 jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 380 m.

In einem Abstand von rund 500 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* mit der EU-Nummer: DE 1542-302 bildet ein großes Gebiet von 27.890 ha auf bzw. im Umfeld der Halbinsel Zingst. Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

In einem Abstand von rund 400 m nördlich bzw. rund 500 m südlich zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Zingst neben boddenseitigen Flächen auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300 m zum Strand umfasst.

Gewässer II. Ordnung

Das Plangebiet wird von mehreren Gräben (10/4, 10/4/1, 10/4/3 und 10/4/3/1) als Gewässer 2. Ordnung mit Vorflut zum Schöpfwerk Zingst OST durchflossen. Zudem stellt das Querschnittsprofil der Gräben Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern gemäß § 36 WHG so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist.

Baudenkmale

Im Plangebiet ist gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern-Rügen folgendes Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

Dünenstraße 26

Wohnhaus

Hochwasserschutz

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, ist der Hochwasserschutz auf dem Zingst gleichzeitig auch als großräumige Schutzfunktion für das Hinterland bedeutsam.

Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten wurden deshalb seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann.

Nördlich der Seestraße angrenzend an das Plangebiet besteht der der Düne hintergelagerte Ostseedeich. Ein Deichschutzstreifen von 12,0 m ist von Bebauung freizuhalten.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.



Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV). Es gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen den Grundaussagen des Rahmenplans, der in einer detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen für den gesamten Siedlungsbereiche verschiedene Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt (vgl. Abschnitt 1.3.2). Nur in kleineren Bereichen wurde die Zuordnung der Grundstücke zu einer Bauzone auf der Grundlage einer erneuten Bewertung überarbeitet (z.B. entlang der Dünenstraße).

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen drei Bereiche unterschieden:

2.1.1 Seestraße (Bauzone 2a „Seestraße“)

Die Seestraße ist erst zu einem vergleichsweise späten Zeitpunkt im Zuge des Deichbaus entstanden, was sowohl an der Parzellierung als auch an der Bebauung deutlich ablesbar ist. Die Folge ist eine Diskrepanz zwischen der kleinteiligen historischen Bebauung und des großen Maßstabs des Deichs sowie der prominenten Lage (Siedlungsrand, weite Einsehbarkeit vom Deich).

In Fortsetzung der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung der Seestraße (z.B. Seestraße 70-73, Seestraße 43) sowie im Einklang mit den jüngsten Planungen (vgl. vBP Nr. 52, BP Nr. 18) soll auch für den im Plangebiet liegenden Abschnitt eine der Lagegunst entsprechende Neubebauung ermöglicht werden, d.h. eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung (GRZ 0,4 / GFZ 1,0/1,2). Dabei wird die Firsthöhe auf 11,5 m festgelegt, so dass die drei Ebenen entweder als zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Steildach oder als drei Vollgeschosse mit flach geneigtem Dach realisiert werden können.

Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m im Sinne des § 87 (2) LBauO M-V werden nach § 20 (3) BauNVO in allen Geschossen (einschl. Nicht-Vollgeschosse) vollständig berücksichtigt, um die weder städtebaulich noch gestalterisch begründete Bevorzugung geneigter Dächer (z.B. gegenüber Staffelgeschossen oder Mansarddächern) aufzuheben. Durch den erweiterten Ansatz wird die Geschossfläche zu einem gerechten Bewertungsmaßstab für die Gesamtnutzungsintensität eines Grundstücks.

Mit der möglichen hohen baulichen Nutzungsdichte geht ein steigender Bedarf an Nebenflächen (insb. Stellplätze) einher, was häufig zu Qualitätseinbußen durch flächige Versiegelungen führt. Eine Überschreitung der Grundfläche über das in § 19 (4) BauNVO genannte Maß ist zur Sicherung eines durchgrünten Ortsbilds mit entsprechender Ortsbild- und Aufenthaltsqualität (Ostseeheilbad) abzulehnen.

Als ortsbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösung des Stellplatzproblems bei höherer baulicher Dichte soll die Errichtung von Tiefgaragen durch ein Tiefgaragenbonus (§ 21a (5) BauNVO) gefördert werden. Unter der Maßgabe einer intensiven Begrünung der unterirdischen Bauteile kann für Tiefgaragen zudem eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen werden. Bei mind. 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke ist sichergestellt, dass die



unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben; zudem liegt die Wasserrückhaltung im Jahresmittel bei rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag).

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der südlich angrenzenden kleinteiligen Bebauung ist der Sicherung der Maßstäblichkeit großes Gewicht zuzumessen. An der Seestraße darf kein den alten Ort abriegelnder geschlossener Riegel entstehen, sondern eine lockere Abfolge freistehender Einzelhäuser. Hierzu wird eine Beschränkung der Gebäudelängen (höchstens 25 m) durch eine abweichende Bauweise vorgesehen. Im Gegenzug kann auf Vorgaben zur Gliederung der Bauvolumen durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden, so dass den späteren Bauherren ein großer Spielraum bei der Ausgestaltung bleibt. Zur Sicherung des Straßenbild wird durch das grundstücksübergreifende Baufenster lediglich eine Mindestvorgartentiefe vorgegeben, wobei an der Seestraße der Deichschutzstreifen zu berücksichtigen ist.

Allgemein kann eine Überschreitung der Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen. Im Deichschutzstreifen ist diese Überschreitungsmöglichkeit einzuschränken auf nur flächenhafte Anlagen (keine Gebäude oder Überdachung), um die Entstehung werthaltiger Anlagen auszuschließen, die eine möglicherweise notwendige spätere Inanspruchnahme dieser Fläche wesentlich erschweren würde.

2.1.2 Dünenstraße, Rämel (Bauzone 3 „Alt Zingst“)

Die Dünenstraße (vor allem östliche Seite) und der Rämel (im mittleren Abschnitt) gehören zu den in positivem Sinne ortsbildprägenden Straßen im Ostseeheilbad Zingst.

Die locker auf die großen Grundstücke verteilten Gebäude ergeben eine insgesamt geringe bauliche Dichte; eine Überbauung in einer Größenordnung von unter 20% der Gesamtgrundstücksgröße ist keine Seltenheit (vgl. Abb. 8). Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 verbleibt für die allermeisten Grundstücke eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit, ohne dass der Charakter des Gebiets grundsätzlich in Frage gestellt würde. Angesichts der starken touristischen Nutzung im Plangebiet (mit vorwiegend kleineren Einheiten) entsteht gerade bei einer geringen Grundflächenzahl leicht ein Konflikt hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze. Abweichend von der Standardregelung des § 19(4) BauNVO wird deshalb für Gebiete mit einer GRZ von lediglich 0,25 eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen vorgesehen.

Die Baufluchten folgen dem Bestand. Sie umspielen den geknickten Straßenverlauf mit einer eigenen Figur und verstärken damit die Unregelmäßigkeit der Straßenführung. Es ergibt sich dadurch insbesondere im mittleren Abschnitt des Rämels auf der Innenseite der Kurve eine charakteristische Aufweitung.

Die als Einzeldenkmale geschützten Gebäude werden gemäß des Anspruchs, die Bausubstanz in der originären Form zu erhalten, eng mit Baugrenzen umgeben.

2.1.3 nordwestliche Dünenstraße, nördlicher Rämel (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)

Vor allem die nördlichen Abschnitte von Dünenstraße und Rämel weisen eine stärker verdichtete Bebauung auf und werden deshalb separat behandelt.

Für den straßennahen Bereich (Bauzone 4a) kann angesichts der bereits bestehenden verdichteten Bebauung eine etwas höhere Grundstücksausnutzung als in den historisch geprägten Bereichen der Bauzone 3 zugelassen werden.

Für rückwärtige Flächen, z.B. die nur über einen schmalen Stichweg erreichbaren Grundstücke Dünenstraße 36/38/40/42/44 und 54/56/58 oder Seestraße 37-42 (Bauzone 4b) wird die geringere Dichte der angrenzenden Bauzone 3 aufgegriffen.



Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen, wobei straßenseitig ein abschnittsweise einheitlicher Vorbereich gemäß der örtlich bestehenden Bauflucht berücksichtigt wird.

2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Bauland / Grünflächen

Der Planbereich greift in Teilbereichen rückwärtig in Außenbereichsflächen (sog. Außenbereich im Innenbereich) ein. Da im Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, ergibt sich die rückwärtige Grenze des Baulands im Rückschluss durch die Ausweisung der (privaten) Grünflächen. Dies betrifft folgenden Bereich:

- Westlich Dünenstraße: die unbebauten Wiesenflächen erstrecken sich auf einen großen zusammenhängenden Bereich, der im Westen durch den Friedhof bzw. die Bebauung am Kirchweg begrenzt wird. Die Ausdehnung beträgt in West-Ost-Richtung ca. 170 m (zwischen Kirchweg 5 und Dünenstraße 30) sowie in Nord-Süd-Richtung ca. 110 m (zwischen Dünenstraße 38 und Schwedengang). Der Bereich stellt damit einen Außenbereich im Innenbereich dar, der schon wegen des hohen ökologischen und ästhetischen Potenzials langfristig freigehalten werden soll.

2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch für solche Bestandsgebäude erhalten wird, die den Planungszielen nicht entsprechen. Dabei wird in Entsprechung des § 1(10) BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung.

Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- GRZ: Die Ausnahmeregelung kommt vor allem in den Bauzonen 4 a und b zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4, Abbildung 10). In Bauzone 4a handelt es sich um Dünenstraße 32 (38% bezogen auf Bauland) und Dünenstraße 48 (38%). In Bauzone 4b überschreiten Rämél 13 (32%) und Rämél 15 (31%) die zulässige Grundflächenzahl. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 berücksichtigt den Bestand in allen Fällen, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Obergrenzen des § 17 BauNVO), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen bebauten Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.
- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf Bauzonen 3 und 4a/4b, für die eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, und zielt zum Einen auf ältere Bestandsgebäude mit abweichend von der Regel zwei Vollgeschossen bei vergleichsweise nur flach geneigtem Dach (Rämél 22), zum Anderen auf Neubauten, die, obwohl optisch als eingeschossig wirkend, durch Drempele und Dachgauben rechtlich bereits als zweigeschossig gelten müssen. Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen, ist in diesen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich. In Bereichen mit zulässiger mehrgeschossiger Bebauung (Bauzone 2a) kommt die Ausnahme nicht zum Tragen.
- Bauweise: Die Ausnahme berücksichtigt in der Regel „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude (Dünenstraße 31 mit 20 m, Dünenstraße 33 mit ca. 25 m) oder einzelne Doppelhäuser (Rämél 21/23 und 29/31 mit knapp 21 m). Die



ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann bis zur jeweils bestehenden Gebäudelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 25 m zugelassen werden. Die Länge von 25 m entspricht der für den Bereich der Seestraße zulässigen Gebäudelänge.

2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden neben privaten Grünflächen Erhaltungsgebote für die orts- und straßenbildprägenden Gehölzbestände.

Hinsichtlich des Schutzes von Einzelbäumen wird unterschieden

- in Bäume, die aus Gründen des Ortsbilds am bestehenden Standort zu erhalten sind. Hierzu gehören insb. straßenbildprägende Bäume am Rand der Baugrundstücke (vor bzw. zwischen den Gebäuden). Zur Sicherung der Bäume (einschließlich der Standorte) werden die Baufenster angepasst. Zusätzlich wird ein Nachpflanzgebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen.
- in alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind. Diese Bäume sind im Rahmen des einfachen Bebauungsplans weiterhin nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt. Von den Verboten der Baumschutzsatzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden, sofern der Erhalt die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Satzung auszugleichen.

2.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nur für die Bauzonen 3, 4 (a und b) erlassen, um das hier einheitliche Erscheinungsbild der eingeschossigen Gebäude mit ausgeprägtem Steildach zu sichern.

Ergänzend werden Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der privaten Baugrundstücke erlassen, um eine deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen zu erhalten. Die Örtlichen Bauvorschriften unterstützen die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie zur Anordnung von Nebenanlagen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

Die Dünenstraße sowie der nördliche Abschnitt des Rämels werden wegen ihrer Funktion im Straßennetz des Ortes sowie angesichts getrennter Bereiche für Fahrverkehr und Fußgänger als reguläre Verkehrsflächen ausgewiesen. Die übrigen Straßen weisen dagegen als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsfläche) nur untergeordnete Erschließungsfunktion auf.

Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Die Binnenerschließung insbesondere rückwärtiger Bereiche erfolgt zum Teil über private Wohnwege, die in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden. Insbesondere sofern über diese Stichwege Gebäude erschlossen werden, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, sind sie als Feuerwehrezufahrt mit entsprechender Breite und Befestigung auszubauen (Anforderungen der Feuerwehr nach LBauO M-V § 5). Nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- Fassung August 2006 ist die Befestigung so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenlang gewährleistet und kann von den Gemeindestraßen aus erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit größeren Trinkwasserverbräuchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt der Gemeinde Zingst. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie Ableitung in das bestehende Grabennetz (Gräben 10/4, 10/4/1, 10/4/3 und 10/4/3/1), das durch den Wasser- und Bodenverband „Rechnitz-Boddenkette“ als Gewässer II. Ordnung unterhalten wird. Beide Gewässerbenutzungen (Versickerung und Einleitung in Gräben) sind erlaubnispflichtig.

Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Eine Versickerung ist auf Grund der Bebauung nur über Mulden, Rohr-Rigolen oder eine Kombination beider Anlagen möglich. Die Bebauungsdichte und Grundstücksnutzung lassen eine Flächenversickerung und die vorhandenen Grundwasserverhältnisse eine Schachtversickerung nicht zu. Rigolen werden auf Grund der anstehenden Grundwasserverhältnisse nur bis zu einer Höhe von 60 cm zugelassen.

Die Versickerung in Zingst ist auf Grund der hohen Grundwasserstände generell problematisch. Bei GRZ bis 0,3 ist durchaus eine Versickerung möglich. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Sofern Direkteinleitungen in die Vorflut vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass ein Rückhalt vor der Einleitung erfolgt. Dies ist durch Versickerungsanlagen bzw. durch den Bau von Staukanälen (mit Rückschlagklappe) möglich.

Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Im Plangebiet verläuft der Graben 10/4 (Gewässer 2. Ordnung) mit Vorflut zum Schöpfwerk Zingst OST, die Gebietsentwässerung ist somit abhängig vom Schöpfwerksbetrieb. Störungen im Schöpfwerksbetrieb bzw. Extremereignisse können die Oberflächenentwässerung beeinträchtigen. Zudem stellt das Querschnittsprofil der Graben Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar. Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen.

Wenn sich befestigte Parkplätze, Gebäude und bauliche Anlagen im Uferstrandstreifen des Gewässers befinden, kann der Verband für Wasserschäden und Schäden durch Uferabbrüche keine Haftung übernehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über unser Gewässer nicht möglich ist. Auch für dadurch auftretende Schaden und Beeinträchtigungen kann der Verband nicht haftbar gemacht werden. Im Bebauungsgebiet besteht ein geringer Flurabstand zu Grundwasserspiegel. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

Neue Grundstückszufahrten über Gräben sind bauliche Anlagen und gelten als Gewässerkreuzungen. Allgemein sind diese gemäß § 82 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.



In der Planzeichnung werden die Gräben nachrichtlich verzeichnet, der Schutzstreifen wird dargestellt, sofern er die privaten Baugrundstücke berührt.

Für die mit den Baumaßnahmen (Gründungen, Tiefgaragen) verbundenen Gewässerbenutzungen als Grundwasserabsenkungen/ Wasserhaltungsmaßnahmen ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und der Auswirkungen sowie der Verbleib des Grundwassers zu treffen.

Sofern es zu einem Erdaufschluss für die Niederbringung von Erdwärmesonden oder Errichtung von Brunnen kommt, ist dies gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen. Die Entnahme von Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der E.DIS AG sichergestellt.

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung ist nur noch in Bebauungslücken erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes in den Bebauungslücken ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Bauausführung der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß der Satzung Über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern, in der aktuellen Fassung vom 29. Oktober 2012 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, Gas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche
Bauzone 2a	5.208 qm	%	0,4	2.083 qm
Bauzone 3	19.016 qm	%	0,25	4.754 qm
Bauzone 4a	17.744 qm	%	0,3	5.323 qm
Bauzone 4b	13.423 qm	%	0,25	3.355 qm
Verkehrsfläche	6.329 qm	%		
Grünflächen/Wald	6.673 qm	%		
Plangebiet	68.393 qm			15.515 qm

Insgesamt werden 55.391 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 15.515 qm überplant.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen



und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Dieser Grundsatz wurde im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) bekräftigt. Angesichts der landesplanerischen Ausweisung als Tourismusraum ist dabei der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Für das Plangebiet heißt dies vor allem: Erhalt des Ortsbilds sowie wichtiger Freiflächen als wichtiger Garant für die Attraktion der Gemeinde als Tourismusdestination. Die Nachhaltigkeit der touristischen Entwicklung ist durch schonende Nutzung der (nicht erneuerbaren) Potenziale „Landschaft“ und „bauliches Erbe/Ortsbild“ zu beachten.

- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist nahezu flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, kleine Teiche des Planbereichs liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens bzw. in relativer Nähe zu internationalen und nationalen Schutzgebieten. Im Planbereich befinden sich Bereiche mit wertvollen Großgehölzen. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. §1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Als Urlaubsort ist das Ostseeheilbad Zingst jedoch in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die erhaltenen Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage (Bäume, Gräben, Wiesenbereiche).

- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Im näheren Umfeld denkmalgeschützter Gebäude (Umgebungsschutz) ist dem Ortsbild eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt. Dabei sollten auch moderne Bauformen möglich sein, sofern ein hoher gestalterischer Standard erreicht wird.

Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet bestehen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus besteht ein Anspruch auf angemessene Berücksichtigung von im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB zulässigen, aber im Moment nicht ausgeübten Nutzungen (vgl. 3.2).

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich weitgehend um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Lediglich im Westen besteht eine große grundstücksübergreifend zusammenhängende Freifläche, der als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ keine Baulandqualität zukommt (vgl. 2.2.1).

Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Dabei sind bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine Einschränkungen zu erwarten.



Angesichts der zum Teil sich deutlich abzeichnenden „fiktiven rückwärtigen / vorderen Baugrenzen“ die Bebaubarkeit gewisser Flächen auch im Innenbereich ausgeschlossen. Dabei seien beispielhaft genannt:

- Straßenseitige Bauflucht insb. auf der östlichen Seite im mittleren Abschnitt des Rämels; die mit rund 15 m z.T. sehr tiefen Vorgärten liegen außerhalb der durch die Bestandsbebauung geprägten überbaubaren Grundstücksfläche.
- Rückwärtige Begrenzung in Richtung der Freifläche westlich Dünenstraße.

Zudem kann eine Bebauung rückwärtiger Flächen trotz genereller Innenbereichsqualität am Fehlen einer geeigneten Erschließung scheitern, sofern weder eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen noch geeignete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen. Eine entsprechende Nichtbebaubarkeit wurde in der Vergangenheit vom VG Greifswald für die Flst. 253/1 und 255/1 bejaht (5A1984/067).

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen.

Grundsätzlich werden sich zusätzliche / erweiterte Gebäude in diese überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können. Dabei ist es angesichts unterschiedlicher Grundstücksgrößen schwer, das Maß der nach § 34 BauGB rechtlich zulässigen baulichen Nutzung allgemein und abschließend zu bestimmen. Erschwerend kommt hinzu, dass der bisherige Gesamteindruck durch die großen Gärten bestimmt wird (aufgelockerte offene Einzelhausbebauung), auch wenn es bereits einzelne, durch Teilung entstandene kleine und entsprechend dicht bebaute Grundstücke gibt (z.B. Dünenstraße 48).

Im Zuge des Rahmenplans wurde bei einer weiter ungesteuerten Entwicklung deshalb eine starke Veränderung der bisher locker bebauten Bereiche und die Entstehung gravierender städtebaulicher Missstände prognostiziert (vgl. Plan 1.8b „Worst-Case-Entwicklung“). Bei Auffüllen sämtlicher verbliebener Freibereiche in der derzeit bei grundstückswise Betrachtung beispielgebenden maximalen Dichte würde insbesondere die Erholungsqualität und damit der gemeinsame wirtschaftliche Erfolg / die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Ostseeheilbades gefährdet werden können.

Die Planung geht deshalb von bereichsweise (d.h. grundstücksübergreifend) berechneten Dichtewerten aus und schränkt insbesondere in der Bauzone 3 die bei rücksichtsloser Bebauung mögliche Grundstücksausnutzung ein, ohne jedoch eine angemessene Nutzung mit gleichmäßig hoher Wohn- / Nutzqualität zu behindern. Die festgesetzte Dichte liegt dabei in grundstücksübergreifender Betrachtung über der bisher realisierten Dichte, so dass eine weitere bauliche Entwicklung in der Regel zulässig bleibt. Für die wenigen Fälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt, werden Ausnahmen vorgesehen, die eine bestandsorientierte Entwicklung über den eigentlichen Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.3).

Durch den vorgenommenen Ausgleich zwischen zusätzlicher Verdichtung einerseits und Qualitätssicherung andererseits ist die Planung geeignet, den Wert der privaten Baugrundstücke im Plangebiet nachhaltig zu sichern.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Der Bereich ist auch ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB in vergleichbarem Umfang bebaubar.

Methoden: Die Prüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Cursorisch betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der



Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch).

Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zur im Zusammenhang bebauten Ortslage kann der Bebauungsplan grundsätzlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Da zumindest unter Hinzurechnung des angrenzenden und parallel bearbeiteten Bebauungsplans Nr. 23 die zulässige Grundfläche der Planungen im Bereich zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt, ist im Folgenden eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann (Vorprüfung des Einzelfalls). Es entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstück überplante Bereich ist auch derzeit bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestandsorientiert festgelegt, so dass keine zusätzlichen Eingriffe der Planung zuzurechnen sind.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Strengere Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz gelten aufgrund Ortsrecht (Gehölzschutzsatzung – Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes). Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte auf die Festlegung umfangreicher Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand verzichtet werden. Der Baumschutz ist deshalb weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 22 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. In der Planzeichnung werden nur wenige ortsbildprägende Gehölze mit Erhaltungsgebot belegt, die bei Abgang standortgetreu nachzupflanzen sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden Bebauung. Die bebaubaren Bereiche werden nicht zulasten bestehender Außenbereichsinseln ausgeweitet. Der Anteil an versiegelter Fläche wird im Vergleich mit einer ungeordneten Entwicklung (nach § 34 BauGB) geringer ausfallen, da eine Ausdehnung hoher baulicher Dichten in bislang nur geringer bebaute Bereiche hinein verhindert werden kann und insbesondere für die Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO strenge Grenzen eingeführt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist zu erwarten, dass sich ohne Planung die Entwicklung der Ortslage in der in den letzten Jahren zu beobachtenden Richtung fortsetzt. Dies schließt die Entstehung städtebaulicher Missstände durch eine zu intensive bauliche Nutzung ein (vgl. Birkenstraße).

3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und –dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher Emissionsquellen. Im Plangebiet ist eine relativ lockere Bebauung vorhanden, umgeben von



Grünflächen und Gartenanlagen. Emittierende Betriebe bzw. stark frequentierte Verkehrswege sind nicht vorhanden.

Das Klima kann im Plangebiet aufgrund der guten Windzirkulation als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden. Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht erheblich verändern. Die Bebaubarkeit der Grundstücke im Planbereich ist bereits nach §34 BauGB gegeben.

Zustand nach Durchführung: Die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen, da die Planung eine Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Grün- / Gartenflächen beinhaltet.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im gesamten Untersuchungsgebiet tiefgründige grundwasserbestimmte Sande vor.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm (2003) der Region Vorpommern wurde dem Plangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage kein Bodenfunktionsbereich zugeordnet.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch starke menschliche Nutzung (besiedelter Bereich) gekennzeichnet sind. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist weitestgehend durch Bebauung sowie im nördlichen Teil durch die Küstenlinie mit Ostseedeich charakterisiert

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation an Gewässern sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die bestehende Situation des Schutzgutes Boden angesichts der Bebaubarkeit nach §34 BauGB durch eine allmählich zunehmende Versiegelung ähnlich der Situation in der Birkenstraße negativ verändern.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht erheblich verändern. Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Auch die Art der baulichen Nutzung wird sich am Bestand orientieren, hier gilt weiterhin das Einfügegebot nach §34 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Wasser

Bestand: Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nördliche Teil liegt ca. 120 m von der Ostsee entfernt, die durch Strand, Küstenschutzwald und Hauptdeich vom Planungsgebiet getrennt liegen. Die Grundstücke sind teilweise (vor allem



zwischen Dünenstraße und Rämel) mit alten Entwässerungsgräben durchzogen, die regelmäßig gepflegt werden.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen bei 0,0 m HN. Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit <2 m angegeben. Die Grundwasserressourcen sind im Plangebiet als nicht nutzbar dargestellt. (Quelle: Umweltkartenportal MV).

Das Plangebiet liegt im Norden teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung könnte sich die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers durch zusätzliche Versiegelung und entsprechende Verdrängung der Vegetation, der Versickerungsflächen und der Gräben negativ verändern.

Zustand nach Durchführung: Der zukünftige Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nicht erheblich unterscheiden. Das Oberflächenwasser kann im Landschaftsraum verbleiben, oder bei starken Regenereignissen wie bisher durch das Grabensystem abgeleitet werden. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) zeigt für das direkte Untersuchungsgebiet keine Charakteristik an. Der nahe gelegene Küstenschutzwald wird teilweise als Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen, mineralischen Standorten und zum anderen als Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald beschrieben. Seine Übergänge landwärts erhalten eine Einordnung als Weißmoos-Krähenbeeren-Kiefern-Küstendünenwald sowie seewärts als Spülsäume und waldfreie Dünenvegetation der Ostsee- und Boddenküste.

Das Plangebiet umfasst ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern auf teilweise großen Grundstücken mit tiefen Vorgärten. Im Wesentlichen handelt es sich um große Flächen mit artenarmem Zierrasen auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen. Nach der Erneuerung des Straßenraumes wurden geköpfte Linden als Allee gepflanzt. Auch diese Pflanzung ist in vielen weiteren Straßen des Ortes wiederzufinden.

Im Folgenden sind die ortsbildprägenden (straßenbildprägenden) Gehölze aufgelistet:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m geköpft	E
2	Betula pendula	141	12	aus Sicherheitsgünden gefällt	-
3	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
4	Tilia platyphyllos	56	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
5	Tilia platyphyllos	53	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
6	Tilia platyphyllos	50	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
7	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
8	Tilia platyphyllos	54	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E



9	Tilia platyphyllos	56	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
10	Tilia platyphyllos	50	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
11	Tilia platyphyllos	51	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
12	Tilia platyphyllos	56	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
13	Tilia platyphyllos	53	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
14	Tilia platyphyllos	50	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
15	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
16	Tilia platyphyllos	56	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
17	Tilia platyphyllos	54	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
18	Tilia platyphyllos	58	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
19	Tilia platyphyllos	53	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
20	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
21	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
22	Fagus sylvatica	300*	12		E
23	Abies alba	200*	12		E
24	Abies alba	300*	8		E
25	Quercus robur	200*	10		E
26	Tilia platyphyllos	56	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
27	Tilia platyphyllos	50	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
28	Tilia platyphyllos	52	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
29	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
30	Tilia platyphyllos	53	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
31	Tilia platyphyllos	52	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
32	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
33	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
34	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
35	Tilia platyphyllos	56	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
36	Tilia platyphyllos	54	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
37	Tilia platyphyllos	56	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
38	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
39	Tilia platyphyllos	53	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
40	Tilia platyphyllos	53	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
41	Tilia platyphyllos	54	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
42	Tilia platyphyllos	55	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
43	Tilia platyphyllos	53	2,5	in 3,5 m Höhe geköpft	E
44	Acer platanoides	300*	8		E
45	Quercus rubra	200*	6	geköpft	
46	Fagus sylvatica ‚purpurea‘	160*	4	stark beschnitten	
47	Betula pendula	140*	6		E
48	Quercus robur	90*	8		E
49	Quercus robur	225	8		E
50	Quercus robur	230	8		E
51	Acer platanoides	90	8	Zwiesel ab 5 m Höhe	E
52	Acer platanoides	131	8		E



53	Betula pendula	122	8		E
54	Betula pendula	91	8		E
55	Pinus sylvestris	80*	5		E

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 22.07.2013, Bearbeiter: A. Stahr

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

* geschätzt, Baum nicht frei zugänglich

Das Ostseeheilbad Zingst besitzt laut Beschluss vom 19.06.2004 eine Satzung „zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes“. Danach sind Bäume im Geltungsbereich der Satzung ab einem Stammumfang von 65 cm geschützt. Ausgewählte Gehölzarten werden schon ab einem Stammumfang von 25 cm unter Schutz gestellt. Außerdem sind geschnittene Hecken ab einer Länge von 5 m sowie ungeschnittene Hecken ab einer Länge von 10 m geschützt. Straßen-/Alleebäume sind ergänzend durch § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen größtenteils keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch seine Zentrumsnähe und konsequente Nutzung als touristisch geprägtes Siedlungsgebiet nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand von Natur und Umwelt voraussichtlich allmählich verändern. Das Planungsgebiet würde ähnlich nahegelegener Straßenzüge weiterhin baulich verdichtet und versiegelt werden.

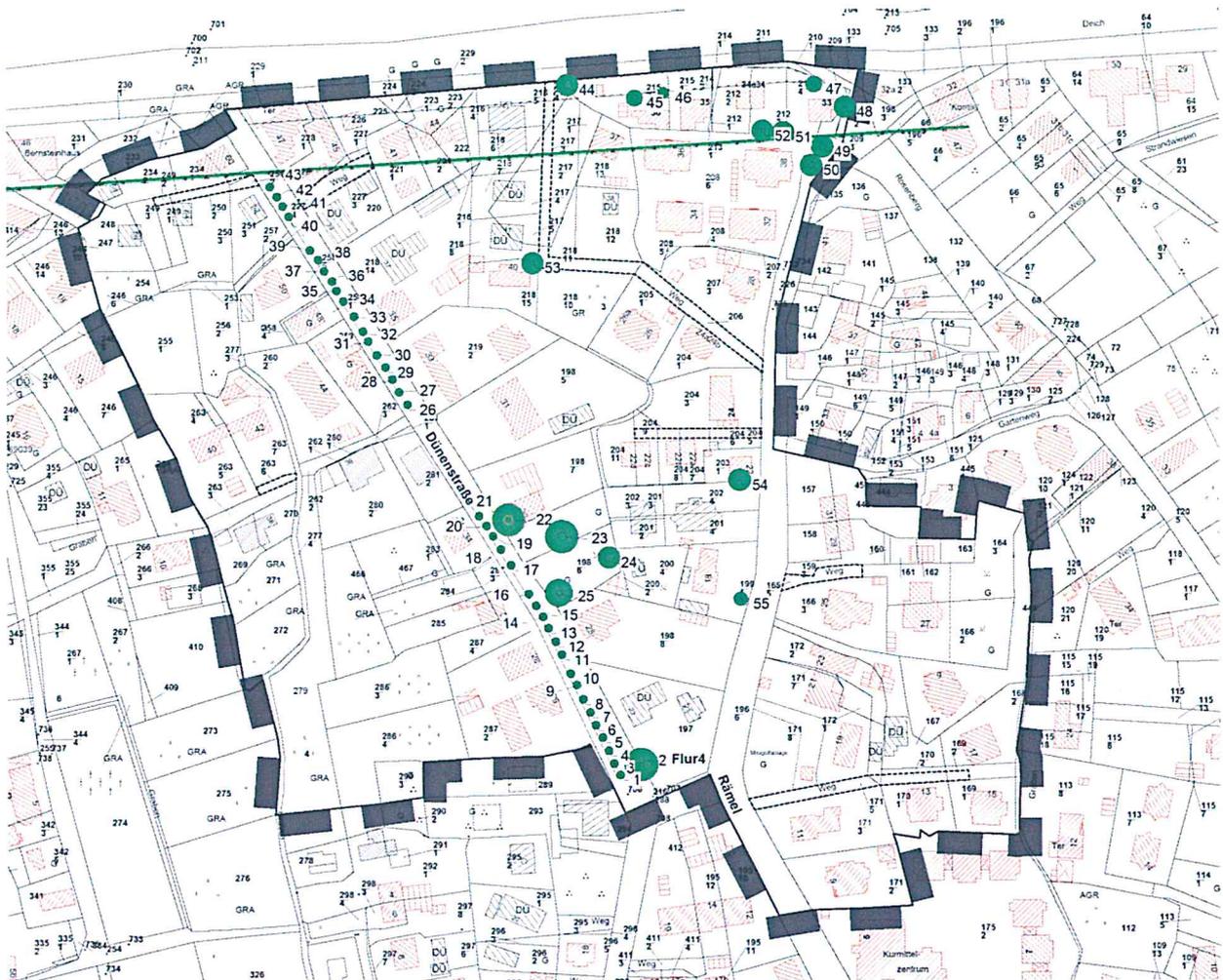


Abbildung 12 Baumbestand

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur wird sich gering bis gar nicht verändern. Die sich nach den heutigen Baufuchten orientierenden Baufenster halten die vorhandenen zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche auch zukünftig frei. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Bebauung orientiert sich vorwiegend am Bestand.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet bietet den vorgefundenen Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitate (keine geeigneten Gewässer, keine störungsfreien Sonnenplätze/ Rückzugsräume) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Bodenbrüter und Fischotter aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche durch den Menschen und der fehlenden Rückzugsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde, soweit von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar, im unbelaubten sowie im belaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden einige Nester in Hecken und Bäumen sowie an Bäumen angebrachte Nistkästen gefunden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pfegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.



Fledermäuse: Die bestehenden Hauptgebäude sind vorwiegend in Massivbauweise errichtet, die Nebengebäude teilweise auch als Holzschuppen. Gerade nicht umfassend sanierte Gebäude mit ihren Spalten und Nischen würden sich grundsätzlich für manche Fledermausarten als Tagesquartiernutzung eignen. Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Geländes durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors, wird jedoch davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann aber nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit zahlreichen Gehölzen und großzügigen Gärten sowie dem Kurpark und dem Kirchengelände/Friedhof geeignete Jagdreviere vorhanden.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse als Winterquartier sowie für die Nutzung als Wochenstuben können die Gebäude wegen fehlender Zugänglichkeit nicht eingeschätzt werden.

Der Baumbestand im Plangebiet weist soweit erkennbar keine auffälligen Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Die Gehölze sind durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern das Vorhaben nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist in der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Durch diese sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung der Planung kann sich der Zustand von Natur und Umwelt angesichts einer voranschreitenden weiteren baulichen Verdichtung allmählich negativ verändern.

Zustand nach Durchführung: Die Flächen werden nicht oder nur gering verändert. Bestehende Strukturen werden durch die Planung gesichert, die Freiflächen bleiben erhalten und dürfen nicht stärker versiegelt werden.

Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Die Planung orientiert sich stark am Bestand. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für Baumfällungen und Gebäudeabrisse) ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Zingst in der Landschaftseinheit 'Fischland-Darß-



Zingst und das südliche Boddenkettenland'. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildtyp urbaner Raum zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Zingst. Es wird im Norden von der Seestraße mit Ostseedeich und im übrigen Gebiet durch die örtliche Bebauung begrenzt. Eine Bewertung des Landschaftsbildes laut Umweltkarten liegt nicht vor.

Entwicklungsziel: Landschaften sind ein wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Die Bebaubarkeit der Grundstücke im Planbereich ist bereits nach §34 BauGB gegeben.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Neue Gebäude werden sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen. Ortsbildprägende Gehölze wurden kartiert und durch Erhaltungsgebot geschützt.

3.3.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler: Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baubedingte Auswirkungen auf nicht bekannte Bodendenkmale werden durch vorbereitende Untersuchungen im Bereich geplanter Erdarbeiten vermieden. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten trägt für diese Maßnahme der Verursacher des Eingriffs (§6(5) DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Es können jedoch Bodendenkmale / archäologische Funde im Gebiet vorhanden sein. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt, 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 Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ Das Plangebiet liegt inmitten des 27.188 ha großen Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft'. Gemäß der "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 21. Mai 1996, dem § 3 Abs. 5 erfüllt das Landschaftsschutzgebiet mit seiner Großräumigkeit und Spezifik wichtige Aufgaben für den Tourismus der Gesamtregion und für Kur- und Erholungseinrichtungen. Günstige Voraussetzungen bestehen für einen naturverbundenen Individualtourismus ebenso wie für einen erholsamen Familienurlaub in ruhiger Landschaft. Gute Möglichkeiten sind auch für Wassersportler, Angler und Jäger vorhanden.

Die ausdrücklich genannten Verbote beziehen sich nicht auf den Bereich der bebauten Ortslagen. Die Planung ist mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vereinbar.



3.3.4 Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 22 „Nördliche Dünenstraße / Rämél“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung inmitten der vorhandenen Siedlungsflächen nicht verursacht.

Nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan damit im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Ostseeheilbad Zingst
Januar 2015