

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. 23 „Südliche Dünenstraße / Rämél“ Ostseeheilbad Zingst



[Handwritten signature]



Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 "Südliche 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.2014 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 "Südliche 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.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

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

I.1.3) 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.

a) 16 m Länge

I.2.2) Baugrenze (§23(3, 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 4a, b von mindestens 3 m einhalten.



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 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 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

I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§9(1) Nr.25 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung

Für Bauzone 3, 4a, 4b:

Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten. Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.

Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.2) Einfriedungen

Für Bauzone 3, 4a, 4b:

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind



Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß 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.



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 | 7 |
| 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung | 8 |
| 1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan | 12 |
| 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung | 12 |
| 1.4.1 Schutzgebiete | 16 |
| 2 Städtebauliche Planung | 18 |
| 2.1 Planungskonzept | 18 |
| 2.1.1 Dünenstraße | 18 |
| 2.1.2 Schwedengang | 18 |
| 2.2 Begründung weiterer Festsetzungen | 19 |
| 2.2.1 Bauland / Grünflächen | 19 |
| 2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen | 19 |
| 2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen | 20 |
| 2.2.4 Örtliche Bauvorschriften | 20 |
| 2.3 Erschließung | 20 |
| 2.3.1 Verkehrliche Erschließung | 20 |
| 2.3.2 Ver- und Entsorgung | 21 |
| 2.4 Flächenbilanz | 22 |
| 3 Auswirkungen | 22 |
| 3.1 Abwägungsrelevante Belange | 22 |
| 3.2 Private Belange | 23 |
| 3.3 Natur und Umwelt | 24 |
| 3.3.1 Allgemeines | 24 |
| 3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild | 25 |
| 3.3.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 31 |
| 3.3.4 Zusammenfassung | 32 |



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das knapp 5,0 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung des südlichen Abschnitts der Dünenstraße einschließlich des Schwedengangs sowie des entsprechenden Abschnitts der Lindenstraße.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 42.677 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 11.689 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. 22 „Nördliche 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 Darstellung des Gebäudebestands wurde nach aktuellen Luftbildern ergänzt.

1.2 Ziele der Planung

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

- 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 Hafen- 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 Vorranggebiete 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.

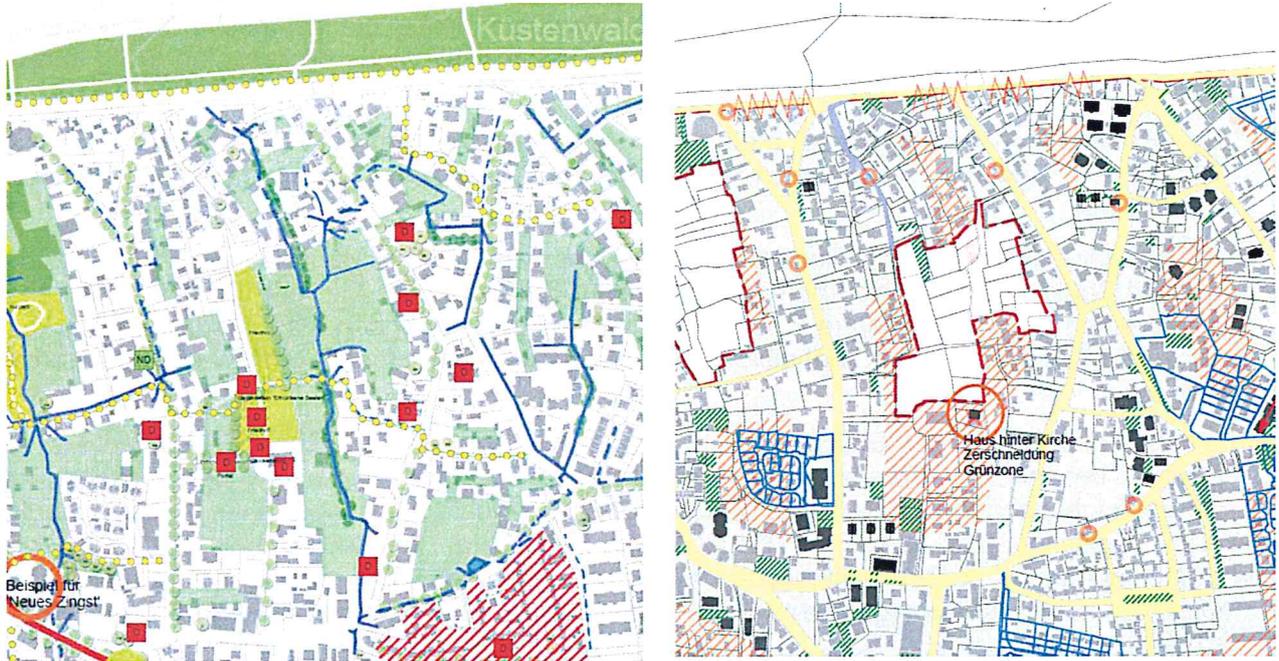


Abbildung 1 a, b: Potenziale (Ausschnitt) mit Denkmälern, grundstücksübergreifenden Grünbereichen und sonstigen Landschaftselementen sowie Defizite (Ausschnitt) mit Erschließungsdefiziten, ungenügenden Raumkanten und Fremdkörpern, Stand 28.10.2011

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 Landschaftselemente (Gräben mit Randbereichen, prägende Gehölze),
- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit

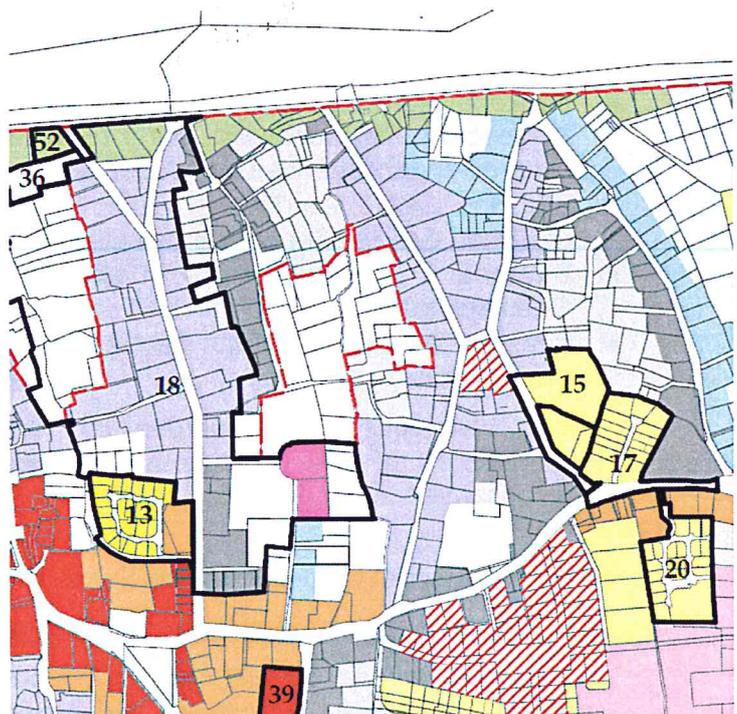


Abbildung 2 Bauzonienplan (Ausschnitt) mit Geltungsbereichen rechtskräftiger B-Pläne



- 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. 23 folgende Bauzonen aus:

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, Rämel). 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 Bebauungsreihe 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 Bebauungsreihen, 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).

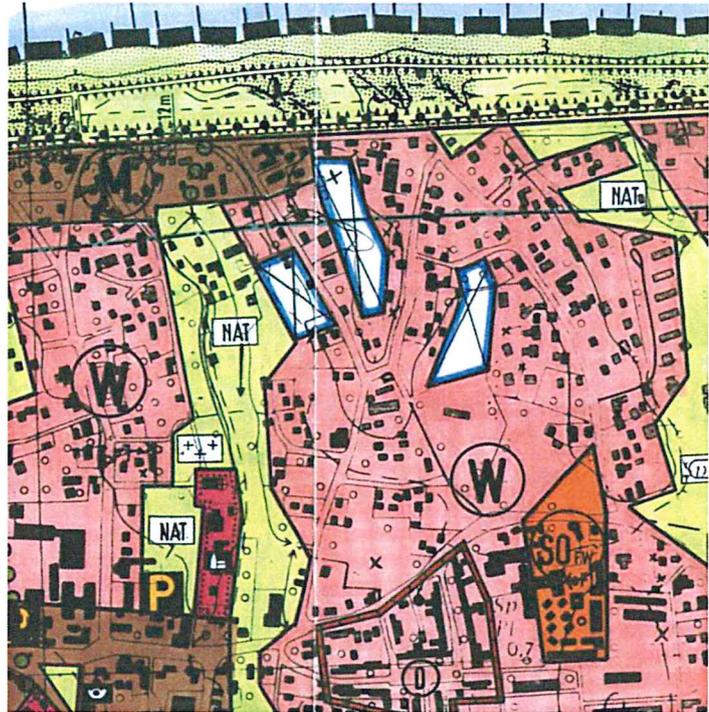


Abbildung 3 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

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 nördlichen Abschnitt des Plangebiets (bis einschl. Schwedengang), die Karte von 1833 verzeichnet für den südlichen Bereich an der Lindenstraße noch keine Gebäude. Das Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925) zeigt hingegen schon den heutigen Stadtgrundriss. Es bestehen jedoch noch größere Baulücken entlang sowohl an der Dünenstraße wie am Rämél und der Lindenstraße. 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 Rämél inzwischen weitgehend flächig mit Bebauung aufgefüllt wurde, hat sich die Freifläche westlich der Dünenstraße bis heute erhalten.

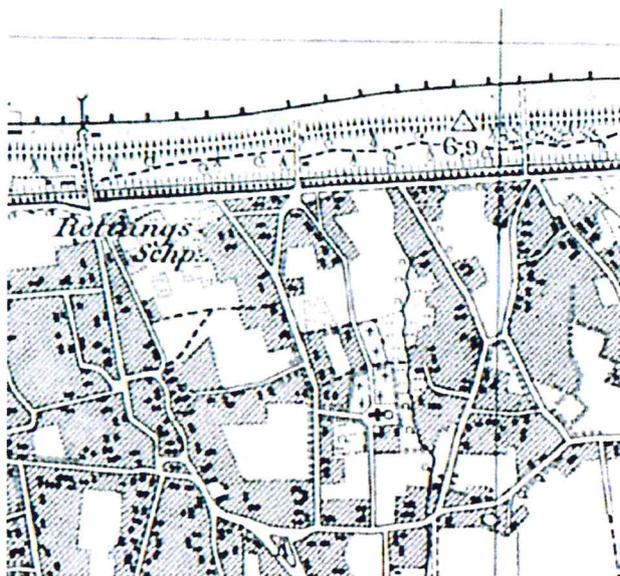


Abbildung 4 Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)

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 (vgl. Abb. 7). Erst in den letzten Jahren wurden im Plangebiet auch größere Gebäude errichtet, die zwar angesichts eines oft weit heruntergezogenen Daches hinsichtlich der Traufhöhe wie eingeschossige Gebäude erscheinen, jedoch mit ihren zwei Dachgeschossen letztlich die Massivität einer zweigeschossigen Bebauung erreichen. Einen Fremdkörper stellt das zweigeschossige Wohnhaus Schwedengang 11a dar, das jedoch angesichts der Lage in 2. Reihe das Straßenbild kaum prägt.



Abbildung 5 1833

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. 8).

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 (vgl. Abb. 9).



Abbildung 6 Dünenstraße nördlich des Schwedengangs



Abbildung 7 historische Bebauung Dünenstraße 2

An Hand der Entwicklung der Birkenstraße, aber letztlich auch neuerer Bauvorhaben an Schwedengang und Lindenstraße lassen sich als Gefahren für die zukünftige Entwicklung des Gebiets, die mit eine zunehmende Verdichtung einhergehen können, beispielhaft benennen:

- Bebauung rückwärtiger Freiflächen (Lindenstraße 28a-h),
- die Anlage von Stellplätzen direkt hinter der Straße, die einzeln von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden (Verlust der Raumkante),
- das Vorziehen der Bauflucht sowie die Errichtung von Nebengebäuden oder sonstigen Nebenanlagen (Sichtschutzzäune) im vorderen Grundstücksbereich vor der Bauflucht des Hauptgebäudes.

Freiflächen

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



Abbildung 8 inzwischen bebaute Wiese an der Lindenstraße



Abbildung 9 Gärten am nordwestlichen Ende des Schwedengangs



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).

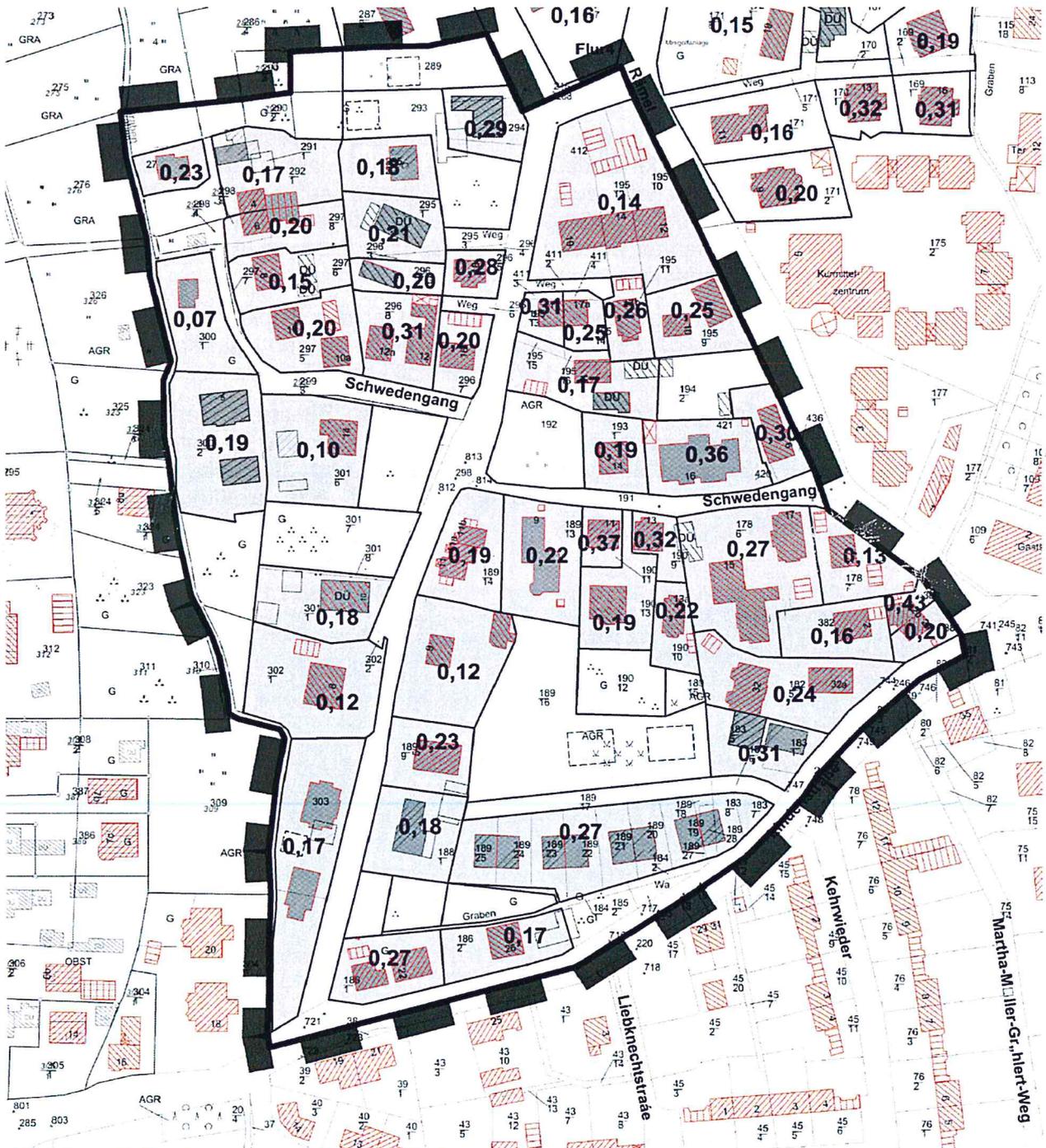


Abbildung 10 Überbauungsgrad Hauptgebäude

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist abschnittsweise deutlich unterschiedlich, wobei insbesondere im südlichen Abschnitt der Dünenstraße (Dünenstraße), vor allem bedingt durch überdurchschnittliche Grundstücksgrößen, eine geringe bauliche Nutzung prägend ist. Eine

Überbauung von unter 20% durch Gebäude (Hauptanlage) ist hier häufig. Entlang des Schwedengangs liegt der Überbauungsgrad angesichts deutlich kleinerer Grundstücke signifikant höher.

Vor allem im Süden des Plangebiets auf der früheren Wiesenfläche an der Lindenstraße bzw. in deren Umfeld hat in den letzten Jahren vermehrt eine verdichtende Neubebauung stattgefunden, wobei in Einzelfällen eine Überbauung von knapp leicht über 30% erreicht wurde (Lindenstraße 28). In einzelnen Fällen wird ein Überbauungsgrad von über 0,4 erreicht (Rämel 2b), was einem ungünstigen Grundstückszuschnitt geschuldet ist (Doppelhaushälfte mit 2-seitiger Grenzbebauung).

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)



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

An der westlichen Grenze des überplanten Gebietes 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.

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. Die Gemeinde berücksichtigt daher einen Gewässerrandstreifen von mit 6,0m ab Grabenachse, d.h. rund 5,0m am Böschungsoberkante, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Es gelten die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen nach § 38 Abs. 4 WHG.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern-Rügen (Stand: Juli 2012) folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

Dünenstraße 2
Dünenstraße 19

Wohnhaus
Wohnhaus und Nebengebäude

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 ZollVG 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 ZollVG, 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 folgende Bereiche unterschieden:

2.1.1 Dünenstraße (Bauzone 3 „Alt Zingst“)

Die Dünenstraße gehört über weite Abschnitte zu den in positivem Sinne ortsbildprägenden Straßen im Ostseeheilbad Zingst.

Die vergleichsweise locker auf große 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.

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

2.1.2 Schwedengang, südlicher Rämél (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)

Vor allem die Bereiche um den Schwedengang 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. am nordwestlichen Ende des Schwedengangs sowie für die erst kürzlich bebaute Wiese zwischen Schwedengang und Lindenstraße (Bauzone 4b) wird die geringere Dichte der angrenzenden Bauzone 3 aufgegriffen, um den stärker grünen Charakter dieser rückwärtigen bzw. randlichen Bereiche zu erhalten.

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 zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4, Abbildung 10). In Bauzone 4a handelt es sich um Schwedengang 11 (37% bezogen auf Bauland), Schwedengang 16 (36%) Schwedengang 13 (32%), Schwedengang 12/12a (31%) und Lindenstraße 30 (31%). In Bauzone 4b überschreiten Rämél 13 (32%) und Rämél 15 (31%) die zulässige Grundflächenzahl. In Bauzone 3 wird die zukünftig zulässige GRZ bei flurstücksweiser Betrachtung überschritten bei Dünenstraße 24 (29%) sowie in Bauzone 4b bei Bungalow am Ende des Schwedengangs. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 berücksichtigt den Bestand mit Ausnahme einer unglücklich geteilten Doppelhaushälfte (Rämél 2b), 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, zum Anderen auf Neubauten, die rechtlich als zweigeschossig gelten müssen (Schwedengang 11a). Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen, ist in einigen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich.
- Bauweise: Die Ausnahme berücksichtigt in der Regel „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude (Schwedengang 15 mit 27 m, Schwedengang 16 mit 24 m, Schwedengang 9 mit ca. 24 m) oder einzelne Hausgruppen (Dünenstraße 11, 11a, 11b mit 17 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. Neben dem Prinzip des geneigten Steildaches (mit Dachneigung und Grundform) werden mögliche Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Größe und Einordnung auf der Dachfläche reglementiert, um zu verhindern, dass unproportionierte Dachaufbauten das Grundprinzip des geneigten Steildaches in Frage stellen.

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 LBau0 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 Trinkwasserverbrauchen 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, das durch den Wasser- und Bodenverband „Rechnitz-Boddenkette“ als Gewässer II. Ordnung unterhalten wird.

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 Höhle von 60 cm zugelassen. 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.

An der westlichen Grenze des überplanten Gebietes 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.

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

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der E.ON edis 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 Landkreises 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 3 | 15.868 qm | % | 0,25 | 3.967 qm |
| Bauzone 4a | 20.396 qm | % | 0,3 | 6.119 qm |
| Bauzone 4b | 6.413 qm | % | 0,25 | 1.603 qm |
| Verkehrsfläche | 5.889 qm | % | | |
| Grünflächen/Wald | 1.052 qm | % | | |
| Plangebiet | 49.618 qm | | | 11.689 qm |

Insgesamt werden 42.677 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 11.689 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. Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich damit 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.

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 grundstücksweiser 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. Kursorisch 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. 22 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. 23 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: Natürliche Fließ- sowie Stillgewässer sind innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die Ostsee mit dem Strand liegen ca. 400 m nördlich des Plangebiets. Die Grundstücke sind teilweise (vor allem zwischen Dünenstraße und Rämél) 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).

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 | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 2 | Tilia platyphyllos | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 3 | Tilia platyphyllos | 57 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 4 | Tilia platyphyllos | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 5 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 6 | <i>Tilia platyphyllos</i> | 52 | 2,5 | <i>Gefällt vor Satzungsbeschluss</i> | |
| 7 | <i>Tilia platyphyllos</i> | 57 | 2,5 | <i>Gefällt vor Satzungsbeschluss</i> | |
| 8 | Tilia platyphyllos | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 9 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 10 | Tilia platyphyllos | 52 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 11 | Tilia platyphyllos | 52 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 12 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 13 | Tilia platyphyllos | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 14 | Tilia platyphyllos | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 15 | Tilia platyphyllos | 53 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 16 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 17 | Tilia platyphyllos | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 18 | Tilia platyphyllos | 50 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 19 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 20 | Betula pendula | 2 x 90 | 8 | Zwiesel, frei stehend | E |
| 21 | Quercus robur | 46-50 | 2 | 7 Exemplare auf Verkehrsinsel | E |
| 22 | Pinus sylvestris | 100 | 8 | frei stehend | E |
| 23 | Quercus rubra | 120* | 10 | | E |
| 24 | Aesculus hippocastanum | 170* | 15 | | E |
| 25 | Quercus rubra | 160* | 15 | | E |
| 26 | Betula pendula | 120* | 7 | | |
| 27 | Pinus sylvestris | 250* | 12 | | E |
| 28 | Pinus sylvestris | 250* | 13 | | |
| 29 | Pinus sylvestris | 200* | 8 | | |
| 30 | Ulmus glabra | 120* | 12 | | E |
| 31 | Betula pendula | 160* | 10 | | E |
| 32 | Aesculus hippocastanum | 200 | 8 | stark beschnitten | E |
| 33 | Pinus sylvestris | 100* | 5 | | E |
| 34 | Pinus sylvestris | 100* | 5 | | E |
| 35 | Aesculus hippocastanum | 270 | 10 | | E |
| 36 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 37 | Tilia platyphyllos | 50 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 38 | Tilia platyphyllos | 53 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 39 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 40 | Tilia platyphyllos | 55 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 41 | Tilia platyphyllos | 56 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 42 | Tilia platyphyllos | 54 | 2,5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |



| | | | | | |
|----|----------------------|--------|----|---|---|
| 43 | Tilia platyphyllos | 50 | 5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 44 | Tilia platyphyllos | 120 | 5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 45 | Tilia platyphyllos | 80 | 5 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 46 | Alnus glutinosa | 120* | 10 | | E |
| 47 | Tilia platyphyllos | 155 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 48 | Tilia platyphyllos | 165 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 49 | Tilia platyphyllos | 180 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe, teilweise hohler Stamm | E |
| 50 | Tilia platyphyllos | 165 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 51 | Tilia platyphyllos | 178 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 52 | Tilia platyphyllos | 167 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 53 | Tilia platyphyllos | 162 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 54 | Tilia platyphyllos | 172 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 55 | Salix alba ‚Tristis‘ | 193 | 11 | geköpft | E |
| 56 | Salix alba ‚Tristis‘ | 200* | 11 | geköpft | E |
| 57 | Tilia platyphyllos | 81 | 5 | | E |
| 58 | Tilia platyphyllos | 165 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe, starker Efeubewuchs | E |
| 59 | Tilia platyphyllos | 170 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 60 | Tilia platyphyllos | 155 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 61 | Tilia platyphyllos | 172 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 62 | Tilia platyphyllos | 81 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 63 | Tilia platyphyllos | 78 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 64 | Tilia platyphyllos | 163 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 65 | Tilia platyphyllos | 166 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 66 | Tilia platyphyllos | 169 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 67 | Tilia platyphyllos | 90 | 6 | geköpft in 3,5 m Höhe | E |
| 68 | Quercus robur | 5 x 80 | 6 | 5-stämmig | 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 Entseiegelung 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 Baufluchten 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 -pflgearbeiten 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 Erhaltungsgesetz 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 Landesamtes 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 Werkzeuge 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. 23 „Südliche Dünenstraße / Rämel“ 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
Februar 2014