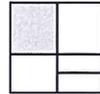


raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



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 5688881

18439 Stralsund, Frankendamm 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. 24 „Neue Reihe Nord“
Ostseeheilbad Zingst**





Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 "Neue Reihe Nord" 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 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 „Neue Reihe Nord“, 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 der Bauzone 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) Abweichend von Absatz b darf ausnahmsweise in der Bauzone 2b die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

d) Anrechnung von Gemeinschaftsflächen (§21a(2) BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des §19(3) BauNVO sind Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

Dabei werden zugeordnet:

- **GSf 1** den Flurstücken 490/2, 490/3, 490/4, 490/5, 490/6, 490/7
- **GSf 2** den Flurstücken 78/6, 78/7, 78/11, 78/12, 78/13/78/15, 78/16, 78/17, 78/24, 78/25, 78/32, 78/33, 78/34, 78/35, 78/36
- **GSf 3** den Flurstücken 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7

I.1.2) Geschossflächenzahl

a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§20(3) BauNVO).

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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen.

b) Tiefgaragenbonus (§21a(5) BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist in Bauzone 2b um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 0,9 zu erhöhen.



I.1.3) Zahl der Vollgeschosse (§ 16(6) BauNVO)

In Bereichen, für die 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.1.4) Bezugspunkt Firsthöhe

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

I.1.5) 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 und Hausgruppen bis zu folgender Länge errichtet werden.

a16 16 m Länge

a25 25 m Länge

I.2.2) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)

a) 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 von mindestens 3 m einhalten.

b) 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 50 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

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

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

II.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

III) Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

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 §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:



- 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.3) 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.4) 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.5) 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
1.1.3 Rechtsgrundlagen	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	13
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung	13
1.5 Schutzgebiete und -objekte	17
1.6 Hochwasserschutz	18
1.7 Grenznaher Raum	18
2 Städtebauliche Planung	18
2.1 Planungskonzept	18
2.1.1 Neue Reihe / Schulstraße (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)	18
2.1.2 Bahnhofstraße (Bauzone 2b „Verkehrsachse“)	19
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen	20
2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO	20
2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen	21
2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen	22
2.2.4 Örtliche Bauvorschriften	22
2.3 Erschließung	23
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	23
2.3.2 Ver- und Entsorgung	23
2.4 Flächenbilanz	24
3 Auswirkungen	25
3.1 Abwägungsrelevante Belange	25
3.2 Private Belange	25
3.3 Natur und Umwelt	26
3.3.1 Allgemeines	26
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild	27
3.3.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
3.3.4 Zusammenfassung	35



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das rund 6,2 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung der Neuen Reihe zwischen Friedenstraße im Norden und Schulstraße im Süden einschließlich der jeweils angrenzenden Bereiche der Querstraßen (Schulstraße, Bahnhofstraße, Friedenstraße). Ergänzend wurden in den Blockinnenbereichen rückwärtige Flächen von Birkmaase und Strandstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 55.804 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 16.807 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.

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 24.04.2013, der zeitnah zum Satzungsbeschluss noch einmal 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 Bahnhofstraße als wichtiger Zufahrt in das Ortszentrum,
- Sicherung der bestehenden (durchschnittlichen) Bebauungsdichte mit Erhalt grundstücksübergreifender privater Grünflächen entlang der bestehenden Gräben,
- Sicherung der bestehenden Baufluchten (straßenseitig),
- Festlegung zu Stellung und Ausrichtung der Baukörper (Bezug zur Straße) und Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Gebäudelängen),
- 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 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 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. 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.

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 straßen-begleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),
- Konzentration und Ausrichtung der Bebauung an den Straßen sowie Begrenzung der Bebauung in den Blockinnen-bereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit Sicherung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche und Erhalt prägender Landschaftselemente (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.

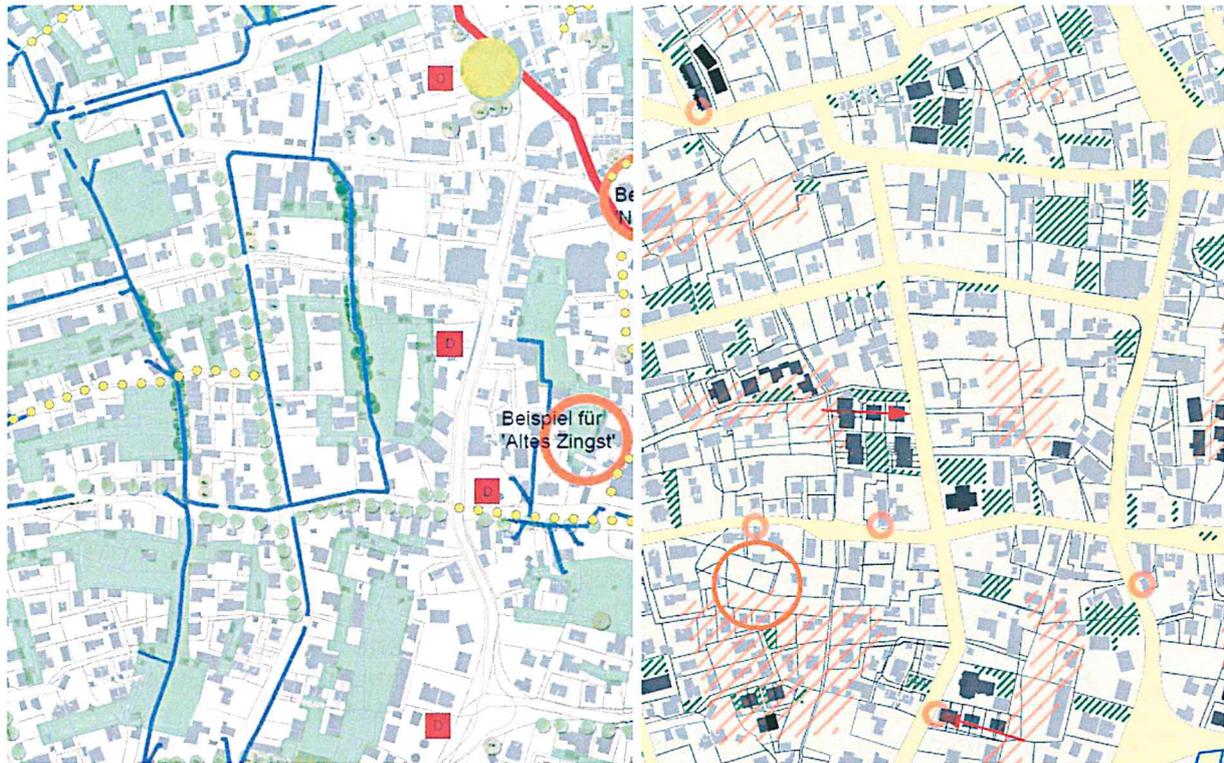


Abbildung 1 a, b: Potenziale (Ausschnitt) mit Denkmälern, grundstücksübergreifenden Grünbereichen und sonstigen Landschaftselementen sowie Defizite (Ausschnitt) mit Erschließungsdefiziten, ungenügenden Raumkanten und Fremdkörpern, Stand 28.10.2011

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, Rämél),
- 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. Waldsiedlung),
- 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 eine gewisse Vergleichbarkeit planerischer Festlegungen sichergestellt ist.

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 im Wesentlichen folgende Bauzonen aus:

Bauzone 2b „Verkehrsachse“ (vgl. Abbildung 2: braun)

Bauzone 2b umfasst verdichtete Bereiche, die als verkehrlich stark frequentierte Hauptzufahrten in den inneren Ortskern auch städtebaulich eine kräftige Bebauung tragen. Dazu gehören die Barther Straße als Stadteinfahrt sowie Abschnitte der Bahnhofstraße, der Jordanstraße und des Hägerendes als Hauptsammel- und Durchgangsstraße.

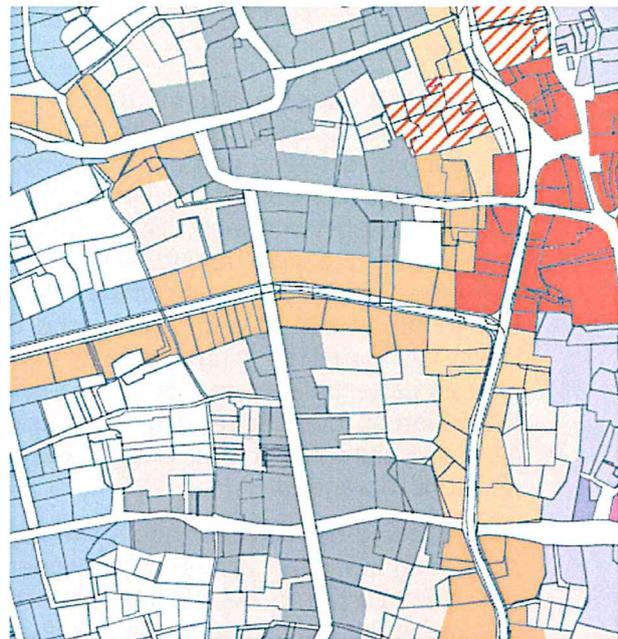


Abbildung 2 Bauzonenplan (Ausschnitt)

Die bereits in großen Teilen erneuerte Bebauung besteht aus vorwiegend ein-, zum Teil aber auch überdurchschnittlich oft aus (planungsrechtlich) zweigeschossigen Einzelhäusern, deren Länge nur in Ausnahmefällen ein Maß von 30m überschreitet. Die GRZ liegt über weite Strecken zwischen 0,3 und 0,35, in einigen Fällen auch zwischen 0,35 und 0,4 (Bahnhofstraße 7, 27, Lindestraße 5).

Die Verkehrsachsen (insb. Bahnhofstraße, Barther Straße, Jordanstraße) weisen schon wegen der breiteren Verkehrsflächen (Fahrbahn) und des hohen Verkehrsaufkommens im Unterschied zu den meisten übrigen Straßen kein dörfliches Gepräge auf. Zudem sind sie nicht zuletzt angesichts der historischen Entwicklung durch eine eher jüngere Bebauung gekennzeichnet. Zur Festigung der Raumkanten sowie zur Verdeutlichung der Straßenhierarchie wäre eine mehrgeschossige Bebauung in diesen Bereichen vorteilhaft. Um die Bebauung aufzulockern, solle im Gegenzug jedoch eine nicht allzu massive flächige Ausnutzung der Grundstücke angestrebt werden. Um den Nutzungsdruck auf rückwärtige Freiflächen zu reduzieren, können z.B. Tiefgaragen durch eine höhere Ausnutzung bevorzugt werden (Tiefgaragenbonus).

Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ (vgl. Abbildung 2: hellgrau/mittelgrau)

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 16m 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 (z.B. Alte Reihe 14/14a, 16/16a, Schwedengang 16, Prerower Straße 3, 5). Bei ausparzellierten Reihenhauszeilen kommt es bei mittlere Gebäude zu extremen Werten, die sich jedoch bei Betrachtung der Gesamtanlage mit



entsprechender Parkierung relativieren und dem Durchschnitt annähern (z.B. Neue Reihe 17, 19).

Als Entwicklungsziel kommt der Sicherung als durchgrüntes Wohn-/Feriengebiet mit hoher Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. 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. Die vordere Bebauung ist zudem durch zahlreiche Stichwege auch hinsichtlich der Lärmbelastung in ihrer Wohnqualität eingeschränkt. Für die vordere Bebauung wird deshalb eine Mindestgartentiefe von 8m angestrebt, wobei örtliche Besonderheiten (durch Parzellierung oder Bebauung) berücksichtigt werden. Bei einem Abstand von insgesamt 12m zwischen erster und zweiter Bebauungsreihe ist die innere Bebauung nicht mehr straßenbildprägend.

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.

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).

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 I-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 größte Bereich der Ortslage kann nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie ausnahmsweise Gastronomie und untergeordnet nicht störendem Gewerbe vorwiegend tourismusnaher Branchen) angesprochen werden. Auch die dargestellten Grünflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung nicht mehr der Realität. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein. Eine Berichtigung der Darstellung auf der Grundlage des Bebauungsplans soll und kann jedoch nicht erfolgen, da zum Einen keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, die als Grundlage einer Berichtigung dienen könnte, zum Anderen die bestehende Nutzungsmischung laut des Handlungsleitfadens des zuständigen Bauministeriums nicht abbildbar ist.

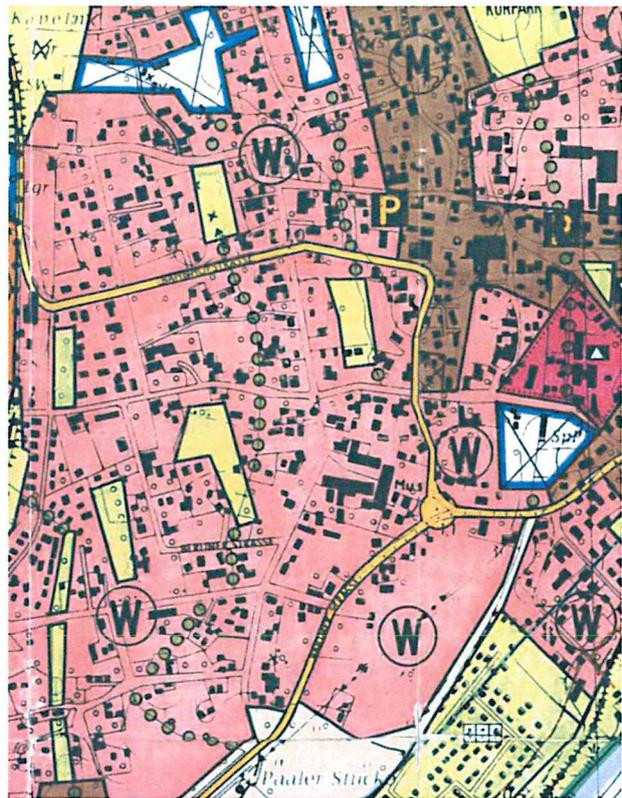


Abbildung 3 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

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

historische Entwicklung

Die Neue Reihe wurde wohl am Beginn des 19. Jahrhundert als erste regelmäßige Ortserweiterung im Westen des damaligen Ortes ausgebaut und markiert den Übergang

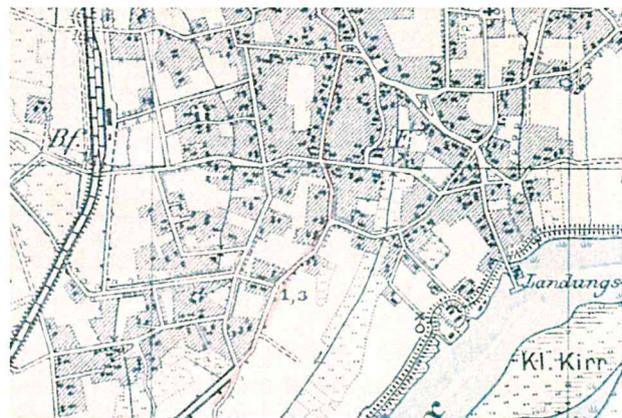


Abbildung 4 Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)



von der alten (unregelmäßig gewachsenen) Bebauung zu den neueren, nicht zuletzt im Zuge des Baus der Darßbahn mit dem Bahnhof entstanden Bereichen des Ortes.

Die einzelnen Entwicklungsschritte sind in historischen Karten noch klar ablesbar. Das Messtischblatt von 1884 zeigt entlang der Neuen Reihe eine straßenbegleitende, im Wesentlichen einreihige Bebauung mit großen unbebauten Blockinnenbereichen. Die Bahnhofstraße endete damals an der Neuen Reihe. Der Durchbruch zur Strandstraße ist jüngeren Datums, was bis heute an der Parzellenstruktur im Straßenbereich noch ablesbar ist (keine verschmolzene Straßenparzelle).



Abbildung 5 Neubauten Neue Reihe / Friedenstraße



Abbildung 6 neue Stichstraße mit rückwärtiger Bebauung Neue Reihe 14-14e

Bebauung

Das Gebiet war nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise zentralen Lage in den letzten Jahren einer starken Verdichtung ausgesetzt. Während die historisch prägende Bebauung im Plangebiet vor allem aus eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Steildach besteht, wurden zunehmend größere Gebäude mit drei Nutzungsebenen errichtet, die zwar angesichts eines oft weit heruntergezogenen Daches hinsichtlich der Traufhöhe wie eingeschossige Gebäude erscheinen wollen, jedoch mit ihren zwei Dachgeschossen deutlich massiver wirken als die älteren Gebäude (z.B. Neue Reihe/Friedenstraße, vgl. Abb. 6).

Darüber hinaus bestehen einige wenige zweigeschossige Gebäude, sowohl angrenzend an das Plangebiet (Friedenstraße 33, Neue Reihe 21) als auch innerhalb (Schulstraße 21, Friedenstraße 16).



Abbildung 7, 8 Neue Reihe, Blick Richtung Norden



Richtung Süden

Im Zuge der starken Verdichtung wurden zahlreiche Zufahrten in rückwärtige Grundstücksbereiche angelegt (Neue Reihe 11-15, 14-14e, 19-19d). Vor allem zusammen mit den zahlreichen Stellplätzen, die häufig direkt an den Zufahrten und damit von der Straße aus



einsehbar angeordnet wurden, entstanden so große, versiegelte Bereiche mit entsprechendem Störpotenzial für die Nachbarschaft (optische Beeinträchtigung, Lärmbelastung, vgl. Abb. 6).

Dabei blieb entlang der Neuen Reihe die straßenseitige Bauflucht noch weitgehend intakt, da die insgesamt großen und tiefen Grundstücke auch so eine umfangreiche Bebauung ermöglichten (ausgenommen ist der Neubau Neue Reihe 4, der mit der südwestlichen Hausecke unangemessen nah an die Straße und den straßenbegleitenden Graben heranrückt). Anders sieht die Entwicklung im benachbarten Abschnitten der Schulstraße (Schulstraße 27/27a bis d, 29) aus. Angesichts geringerer Grundstückstiefen konnte bei der Neubebauung eine Zweireihigkeit nur durch Reduzierung der Vorgartentiefe bzw. Vorziehen der straßenseitigen Bauflucht realisiert werden. Die Folgen sind

- die Anlage von Stellplätzen direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie, 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, damit Verlust der „grünen“ Straßenbegrenzung und optische Einengung des Straßenraums.



Abbildung 9, 10 Schulstraße 27/27a/27c



Schulstraße 23

Freiflächen

Entlang der Neuen Reihe haben sich keine prägenden größeren Freibereiche erhalten.

Angrenzend befinden sich jedoch größere unbebaute Bereiche im Blockinnenbereich, die zur Sicherung in den Geltungsbereich einbezogen wurden. In zwei Fällen wurde dabei die Ausweitung der Bebauung von der Neuen Reihe aus durch den jeweils mittig der Baublöcke verlaufenden Graben verhindert.

- Südlich der Bahnhofstraße liegt jenseits des Grabens 11/2/5 nach Osten zur Strandstraße hin ein größerer unbebauter Grünbereich, die rückwärtige Bauflucht ist hier geprägt durch das Gebäude Strandstraße 19a im Süden und den rückwärtigen Baukörper Strandstraße 31.
- Nach Westen besteht jenseits des Grabens 11/2/1 eine größere Freifläche südlich des Fußwegs zur Birkmaase; unter der Maßgabe einer geordneten Erschließung über das angrenzende Privatgrundstück kann hier allerdings gemäß der Prägung durch die Umgebungsbebauung (vgl. Birkmaase 18) ein weiteres Gebäude entstehen.

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 Neuen Reihe sind bei gemeldeten 86 Einwohnern 297 Betten registriert (3,5 Betten/Einwohner).



Abbildung 11 Überbauungsgrad Hauptgebäude

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist abschnittsweise deutlich unterschiedlich, wobei Bereiche mit einer hohen Dichte neuerer Gebäude deutlich dichter bebaut sind als Bereiche mit älteren Gebäuden. Allgemein liegen angesichts einer kleinteiligen offenen Bebauung (freistehende eingeschossige Einzelhäuser mit allseitig eingehaltenem Grenzabstand) die erreichten Dichtewerte (Gebäudegrundfläche zu Grundstücksgröße) im Wesentlichen zwischen 0,2 und 0,3.

In Einzelfällen wird dabei rechnerisch auch eine Überbauung von deutlich über 30% erreicht (auffallend z.B. bei den Reihenmittelhäusern Neue Reihe 19a-c, abgemildert auch bei den Doppelhäusern Neue Reihe 14a-f)). Die im Einzelfall rechnerisch hohe Verdichtung ist in diesem Fall der Parzellierung geschuldet, bezogen auf die Gesamtanlage, d.h. mit den jeweiligen Gemeinschaftsflächen (Zufahrt und Stellplatzanlage), liegen die Werte im Mittelfeld.

Sieht man von diesen rechnerischen Spitzenwerten sowie von Gebäuden mit vorwiegend gewerblicher Nutzung ab, liegen die höchsten Dichten eher bei sehr kleinen Grundstücken vor



(Friedenstraße 22, 22a, Schulstraße 27d, 31). Eine überdurchschnittliche Verdichtung erreichen zudem die neue Appartementanlage Ecke Friedenstraße / Neue Reihe sowie das Mehrfamilienhaus Bahnhofstraße 27.

1.5 Schutzgebiete und -objekte

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 12 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 600 m südöstlich 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 820 m nördlich bzw. rund 600 m südöstlich 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.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

1.6 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.

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

1.7 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 -). Insoweit ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten; das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen im Wesentlichen den Grundaussagen des Rahmenplans, der in einer detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen für den gesamten Siedlungsbereich 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 parzellenscharfen Bewertung überarbeitet (z.B. für den Bereich zwischen Friedenstraße und Bahnhofstraße östlich der Neuen Reihe).

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen folgende Bereiche unterschieden:

2.1.1 Neue Reihe / Schulstraße (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)

Mit Ausnahme der Bereiche entlang der Bahnhofstraße wird das Plangebiet der Bauzone 4 („Gewachsener Siedlungsbereich“) zugeordnet. Wie in vielen zentrumsnahen Bereichen des Ortes wurden auch entlang der Neuen Reihe in den letzten Jahren viele der früher tiefen Grundstücke (ca. 70 m von Straßenkante bis zum Graben) durch Wohnanlagen mit eigener Binnenerschließung und entsprechender Grundstücksaufteilung neu bebaut. Insgesamt ist so eine im Wesentlichen zweireihige Bebauung mit vergleichsweise mittlerer Dichte entstanden



(vgl. Abb. 11). Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bebauung mit Baukörpern bis 25 m Länge orientiert sich die zukünftig mögliche Bebauung an den in letzter Zeit entstandenen größeren Neubauten. Die Festsetzungen lassen dabei in der Regel auch für den neueren Bestand noch eine gewisse Entwicklung zu.

Höhere Dichten als zukünftig zulässig liegen im Bestand vor allem bei grundstücksbezogener Betrachtung in Wohnanlagen mit gemeinschaftlichen privaten Erschließungsflächen vor (vgl. z.B. Neue Reihe 14-14d, 17, 19-19d). Die notwendigen Gemeinschaftsflächen sind den einzelnen Baugrundstücken jedoch anteilig zuzurechnen, um relevante Aussagen über das städtebaulich wirksame Maß der baulichen Dichte zu erhalten. Die Möglichkeit einer anteiligen Anrechnung der notwendigen Gemeinschaftsflächen wird durch Textliche Festsetzung entsprechend fixiert wird (Textliche Festsetzung I.1.1d).

Der Sonderfall der zweigeschossigen Bebauung Ecke Schulstraße / Neue Reihe (Hus Sündenkringel) wird als solcher berücksichtigt. Insgesamt ist das Gebäude jedoch nicht höher als die umgebenden eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Steildach.

Für die rückwärtigen Grundstücke werden allgemein eine niedrigere GRZ sowie eine geringere Gebäudelänge festgesetzt, was durch den Bestand gedeckt ist. Rückwärtige Bereiche sollen lockerer und kleinteiliger bebaut werden, um die Qualität der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Bei der Gliederung in 4a und 4b werden einheitlich konzipierte Anlagen als Einheit betrachtet und der straßenseitigen Bauzone 4a zugeordnet.

Die straßenseitigen Baufluchten folgen dem Bestand, die Bestandsbebauung hält in der Regel blockseitenweise einen ähnlichen Abstand zur Straßenkante (faktische Bauflucht). Besonders entlang der Ostseite der Neuen Reihe war dabei zusätzlich der Grabenschutzstreifen zu berücksichtigen (5,0 m ab Oberkante Böschung). Die Einhaltung der bisherigen Baufluchten ist für die Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds von großer Bedeutung (vgl. Abb. 7, 8).

Bei der Festlegung der Überbaubaren Grundstücksfläche werden ergänzend Besonderheiten wie notwendige Zufahrten zu rückwärtiger Bebauung oder in Besonderem straßenbildprägende Einzelbäume (z.B. Schulstraße 23/25 mit Bäumen Nr. 65, 66) durch Aussparung aus dem Baufenster berücksichtigt.

Allgemein kann eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen.

Weniger deutlich sind zum Teil die Vorgaben der Siedlungsstruktur hinsichtlich der rückwärtigen Baugrenze zu erkennen; in vielen Fällen bestehen rückwärtig zusätzliche Entwicklungspotenziale (Flst. 63, 83/2, 95/2, 96/5, 158/1, 159), die in der Planung entsprechend berücksichtigt und gesichert werden.

2.1.2 Bahnhofstraße (Bauzone 2b „Verkehrsachse“)

In Fortsetzung der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung entlang der Kreisstraße (z.B. Strandstraße 14, 21) soll auch für den im Plangebiet liegenden Abschnitt eine der Straßenqualität als Haupteerschließungs- und Durchgangsstraße entsprechende verdichtende Neubebauung ermöglicht werden, d.h. eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung (GRZ 0,35 / GFZ 0,7/0,9). Entsprechend der bisher praktizierten Höhenbegrenzung wird die Firsthöhe auf 10,5 m festgelegt.

Angesichts der Mehrgeschossigkeit wird neben der GRZ auch die GFZ normiert. Dabei werden Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m im Sinne des § 87 (2) LBauO M-V nach § 20 (3) BauNVO in allen Geschossen (einschl. Nicht-Vollgeschosse) vollständig berücksichtigt, um die 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) für Bereiche mit bereits hoher baulicher Dichte 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 angrenzenden kleinteiligeren Bebauung ist der Sicherung der Maßstäblichkeit großes Gewicht zuzumessen. An der Bahnhofstraße darf keine den alten Ort abriegelnde geschlossene Wand 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 Straßenbilds wird durch das grundstücksübergreifende Baufenster lediglich eine Mindestvorgartentiefe vorgegeben, wobei die bisherige Vorgartentiefe von ca. 6,0 m aufgegriffen wird. Der großzügige Abstand bewirkt zudem eine Reduzierung der Lärmbelastung durch die stark befahrene Kreisstraße.

Im östlichen Abschnitt der Bahnhofstraße besteht auf der Nordseite bislang kein Gehweg. Die derzeitige Grundstücksbreite ließe den notwendigen Ausbau auch nicht zu. Die hohe Verkehrsdichte auf der als Kreisstraße gewidmeten Bahnhofstraße schließt eine Mitbenutzung der Fahrbahn durch Fußgänger aus. Angesichts der absehbaren Neubebauung mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial (Flst. 125, 137) muss für diesen Bereich daher ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden, um das Entstehen städtebaulicher Missstände zu verhindern (Gefahrensituationen durch und für Fußgänger).

Bei der Festlegung der Überbaubaren Grundstücksfläche werden ergänzend Besonderheiten wie in Besondere straßenbildprägende Einzelbäume (z.B. Bahnhofstraße 17/19 mit Baum Nr. 87, Bahnhofstraße 26 mit Baum Nr. 3) durch Ausparung aus dem Baufenster berücksichtigt.

Allgemein kann eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen.

Abweichend vom Rahmenplan wird auch die Friedenstraße östlich der Neuen Reihe der Bauzone 2b zugeschlagen. Dabei war vor allem das bauliche Umfeld zu berücksichtigen; die Friedenstraße in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum ist durch größere Gebäude geprägt, wozu auch jüngste Neubauten beitragen (z.B. die aus vier Gebäuden bestehenden Appartementanlage Ecke Friedenstraße / Neue Reihe oder die Neubauten Friedenstraße 33 und 35 angrenzend an das Plangebiet).

2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO

a) Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben jedoch unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird).



Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

b) Die Standardregelung des § 19(4) BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50% bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Dies führt gerade bei einer aufgelockerten Bebauung mit geringerer GRZ zu Schwierigkeiten, wenn z.B. die rückwärtige Gebäude mit entsprechend langer Zuwegung plaziert werden sollen. Abweichend von § 19(4) BauNVO wird deshalb für Bereiche mit geringerer GRZ eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließlich Stellplätze mit Zufahrten und Terrassen (s.o.) verankert. Dabei wird berücksichtigt, dass entsprechend der geringen Siedlungsdichte weiterhin mehr als 50% eines Baugrundstücks unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden müssen.

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 vollständig 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 nur in Ausnahmefällen zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4, Abb. 11). Viele bei grundstücksbezogener Betrachtung über dem zulässigen Maß liegende Gebäude werden bereits bei Berücksichtigung der Textlichen Festsetzung I.1.1d (anteilige Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen als maßgebliche Grundstücksfläche) den Festsetzungen entsprechen. In Bauzone 4a handelt es sich bei den von der Ausnahmeregelung profitierenden Gebäuden um Friedenstraße 22, 22a. In Bauzone 4b überschreiten Schulstraße 27c die zulässige Grundflächenzahl. In Bauzone 2b liegt Bahnhofstraße 27 und die neue Anlage Friedensstraße / Neue Reihe (Flst. 126, 127, 128) über der festgesetzten GRZ. Zudem liegen die durch gewerbliche Nutzungen geprägten Flurstücke 96/2 und 129 jeweils über dem im entsprechenden Bereich zulässigen Maß.
Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 berücksichtigt den Bestand in fast allen Fällen, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Obergrenzen des § 17 BauNVO), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.
- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, für den eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, und 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 und die Zahl der Vollgeschosse kein Kriterium des Einfügegebots des § 34 BauGB ist, ist in diesen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich. Von der Ausnahmeregelung



profieren dürften die neuen Gebäude Ecke Friedenstraße / Neue Reihe (Flst. 126, 127, 128).

- Bauweise: Die Ausnahme soll „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude berücksichtigen, die im Einzelfall die festgesetzte Länge überschreiten. Betroffen sind nur die Gebäude Schulstraße 23 mit ca. 33 m und Friedenstraße mit ca. 40 m. In beiden Fällen ist die Gebäudelänge durch die Historie begründet: in der Schulstraße ermöglichte die Anordnung den Erhalt der prägenden Buchen, beim Gebäude in der Friedenstraße handelt es sich um eine Gewerbenutzung mit straßenseitigem Kopfgebäude und flachen rückwärtigen Gewerbeflächen. Die 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 50 m zugelassen werden. Die Länge von 50 m entspricht der für eine offene Bauweise geltenden maximalen Gebäudelänge.

2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden 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 (vgl. Bäume 3, 65, 66, 87). 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 Baumschutzsatzung auszugleichen.

Auf die Ausweisung von Grünflächen wurde verzichtet; sämtliche privaten Grundstücksflächen sind Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs und werden dementsprechend einer der Bauzonen zugeordnet.

2.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild vor allem 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.

Zweigeschossige Gebäude kommen in Zingst erst seit dem 19. Jahrhundert vor und sind im Plangebiet nur vereinzelt anzutreffen. Angesichts der größeren Wandhöhe sind bei solchen Gebäuden die Dächer weniger prägend als bei eingeschossigen Gebäuden, so dass sowohl Steildächer (vgl. Neue Reihe 22, Schulstraße 21) als auch flachere Dächer (vgl. Friedenstraße 35) zugelassen werden können.

Ergänzend werden Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der privaten Baugrundstücke erlassen, um eine deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen zu erhalten. Dabei soll der bisher grüne Charakter des Straßenraums gesichert und ausgebaut werden (durch Laubgehölzhecken oder bepflanzte Steinwälle). Bei straßenbegleitenden Gräben werden diese von der Straße aus unterhalten, so dass eine Einfriedung der privaten Grundstücke keine wesentliche Erschwernis für den Grabenunterhalt darstellt. Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt für bauliche Anlagen an Gewässern, dass keine schädlichen Gewässeränderungen verursacht werden dürfen und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert werden darf, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Die Örtlichen



Bauvorschriften unterstützen damit 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. Neben den Gemeindestraßen (Neue Reihe, Friedenstraße, Schulstraße) dient auch die als Kreisstraße gewidmete Bahnhofstraße der innerörtlichen Erschließung (geteilte Straßenbaulast).

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 an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücke können gemäß der Festsetzung I.3 von dieser aus erschlossen werden. Bei straßenbegleitenden Gräben sind eventuell neue Grundstückszufahrten über Gräben erforderlich, die bauliche Anlagen darstellen und als Gewässerkreuzungen gelten. Allgemein sind diese gemäß § 82 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist.

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 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“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Beide Gewässerbenutzungen (Versickerung und Einleitung in Gräben) sind erlaubnispflichtig.



Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. 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.

Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Die Gräben befinden sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes West. Die Gebietsentwässerung ist somit abhängig vom Schöpfwerksbetrieb. Störungen im Schöpfwerksbetrieb bzw. Extremereignisse können die Oberflächenentwässerung beeinträchtigen. Zudem stellt das Querschnittsprofil der Gräben Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar.

Wenn sich befestigte Parkplätze, Gebäude und bauliche Anlagen im Uferandstreifen 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 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.

Grundlagen für die Abfallentsorgung bilden die Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern vom 28. Oktober 2013 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u. a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Gemäß § 4 der o. g. Satzung unterliegen die Abfallbesitzer des Planungsgebietes dem Anschluss- und Benutzungszwang und haben den Abfall und die Wertstoffe entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern bereitzustellen. Die Abfallbesitzer unterliegen insoweit einer Mitwirkungspflicht.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Bauzone 2b	14.699 qm	24%	0,35	5.145 qm	7.717 qm
Bauzone 4a	27.709 qm	45%	0,3	8.313 qm	12.469 qm
Bauzone 4b	13.396 qm	19%	0,25	3.349 qm	6.028 qm
Verkehrsflächen	7.972 qm	13%			
Plangebiet	63.776 qm			16.807 qm	26.214 qm

Insgesamt werden 55.804 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 16.807 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 des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Baugrundstücke sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Im Planbereich befinden sich einzelne wertvolle Großgehölze. Dem Naturschutz ist deshalb eine mittlere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist 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. Schon 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 im Siedlungsbereich erhaltenen Landschaftsbestandteile wie Bäume oder Gräben.
- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. 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.

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 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 um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung sind 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 grundsätzlich keine Einschränkungen bisheriger Nutzungsoptionen zu erwarten.

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Entlang der Neuen Reihe sind aufgrund der Zweireihigkeit der bestehenden Bebauung die Baugrundstücke nahezu in der gesamten Tiefe bis kurz vor die Gräben 11/2/1 bzw. 11/2/5 bebaubar. Nur im Nordwesten und in angrenzenden Bereichen haben sich größere Freibereiche erhalten, die bei Berücksichtigung eines gewissen Entwicklungspotenzials zumindest teilweise gesichert werden können, da angesichts der zum Teil sich deutlich abzeichnenden faktischen rückwärtigen Baugrenzen die Bebaubarkeit gewisser Flächen auch im Innenbereich ausgeschlossen ist. Zudem kann allgemein 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. Zu nennen sind hier:

- Der Bereich rückwärtig zu Strandstraße 21 bis 27; die faktische rückwärtige Baugrenze in diesem Bereich wird durch die rückwärtige Kante von Strandstraße 19a/b im Süden bzw. des Hintergebäudes von Strandstraße 31 gebildet.
- Der Bereich zwischen Schulstraße, Neue Reihe und Birkmaase; während entlang der Birkmaase eine gewisse ergänzende Bebauung eingeordnet werden kann, liegt der südliche Abschnitt außerhalb der Bautiefe bezogen auf die Schulstraße.
- Der derzeit gewerblich genutzte Bereich rückwärtig Neue Reihe 3; angesichts des bestehenden Stichwegs kann hier eine ergänzende Bebauung eingeordnet werden, wobei angesichts fehlender Prägung entlang der Neuen Reihe nicht von einer vollständigen Bebaubarkeit ausgegangen werden kann (die nördlich bzw. südlich angrenzende Bebauung bezieht sich jeweils auf die Nachbarstraßen).

Grundsätzlich werden sich Erweiterungen und zusätzliche Gebäude in die 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 wesentlich durch die größeren Gärten nur extensiv bebauter Grundstücke sowie die privaten Gemeinschaftsflächen größerer, aus mehreren Gebäuden bestehender Wohnanlagen mitbestimmt wird (aufgelockerte offene Einzelhausbebauung), auch wenn es im Einzelfall bereits einzelne, durch Teilung entstandene kleine und entsprechend dicht bebaute Grundstücke gibt (z.B. Friedenstraße 22a, Neue Reihe 19a-c).

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 festgesetzte Dichte begrenzt die bei rücksichtsloser Grundstücksausnutzung mögliche Bebauung, liegt dabei aber im Allgemeinen über der bisher realisierten Dichte, so dass eine weitere bauliche Entwicklung zulässig bleibt. Für die wenigen Fälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt (in der Regel jüngere Neubauten), werden Ausnahmen vorgesehen, die eine bestandsorientierte Entwicklung über den eigentlichen Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.3). Dabei werden als Obergrenze für eine Überschreitung im Sinne des Nachbarnschutzes die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete zugrunde gelegt, um für alle auch weiterhin gute Wohnbedingungen zu sichern.

Durch den vorgenommenen Ausgleich zwischen zusätzlicher Verdichtung einerseits und Qualitätssicherung andererseits ist die Planung geeignet, die Wohnqualität und damit 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. 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. 24 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: Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nördliche Teil liegt ca. 500 m von der Ostsee entfernt. Die Grundstücke sind teilweise mit alten Entwässerungsgräben (Gewässer II. Ordnung) 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 außerhalb 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. Zu den Gräben (Gewässer 2.Ordnung) werden auch zukünftig die für die Bewirtschaftung notwendigen Abstände eingehalten. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Sofern für Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen mit Ableitung erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung im Einzelfall zu beantragen.

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 Küstenwald 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 Wohngebäuden für eine Wohn- oder Ferienutzung (Fremdenbeherbergung). Im Wesentlichen handelt es sich um Flächen mit artenarmem Zierrasen auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen. Im Folgenden sind die ortsbildprägenden (straßenbildprägenden) Gehölze aufgelistet:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Pinus sylvestris	0,80	5	abgegangen	
2	Pinus sylvestris	1,15; 1,37	5	2-stämmig	E
3	Fagus sylvatica	3,50	10	sehr erhaltenswert	E
4	Quercus robur	1,50	10		E
5	Quercus robur	1,80	6		E
6	Larix decidua	1,20	4		E
7	Betula pendula	1,10	6		E
8	Tilia platyphyllos	0,70	1,5		E
9	Tilia platyphyllos	0,80	1,5		E
10	Tilia platyphyllos	0,80	1,5		E
11	Tilia platyphyllos	0,80	1,5		E
12	Tilia platyphyllos	0,80	1,5		E
13	Tilia platyphyllos	0,80	1,5		E
14	Quercus robur	2,90	10		E
15	Tilia platyphyllos	0,69	1,5		E



16	Tilia platyphyllos	0,70	1,5		E
17	Tilia platyphyllos	0,70	1,5		E
18	Tilia platyphyllos	0,70	1,5		E
19	Tilia platyphyllos	0,70	1,5		E
20	Tilia platyphyllos	0,70	1,5		E
21	Tilia platyphyllos	0,70	1,5		E
22	Tilia cordata	1,20	5		E
23	Fagus sylvatica	4,00	10		E
24	Quercus robur	1,80	10		S
25	Betula pendula	1,80	5		S
26	Quercus robur	2,00	10		E
27	Platanus acerifolia	0,80	6		S
28	Alnus glutinosa	0,95	3		E
29	Alnus glutinosa	1,25	3		E
30	Pinus sylvestris	1,50	7		E
31	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
32	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
33	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
34	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
35	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
36	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
37	Betula pendula	1,30	4,5		E
38	Pinus sylvestris	1,40	5	mit Vergrämungsanlage	
39	Pinus sylvestris	1,80	5	mit Vergrämungsanlage	
40	Pinus sylvestris	1,20	5	mit Vergrämungsanlage	
41	Tilia cordata	2,30	10	sehr erhaltenswert	E
42	Tilia cordata	2,50	10		E
43	Tilia cordata	1,35	2	geköpft	E
44	Tilia cordata	1,10	2	geköpft	E
45	Tilia cordata	1,80	2	geköpft	E
46	Tilia cordata	1,20	2	geköpft	E
47	Tilia cordata	1,50	2	geköpft	E
48	Pinus sylvestris	2,00	10	sehr hoch geästet	S
49	Betula pendula	1,60	10		S
50	Betula pendula	2,10	7		E
51	Quercus robur	2,00	10	sehr erhaltenswert	E
52	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
53	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
54	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
55	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
56	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
57	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
58	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
59	Tilia platyphyllos	0,70	1,5	geköpft	E
60	Tilia cordata	1,60	2	geköpft	E
61	Tilia cordata	1,60	2	geköpft	E
62	Tilia cordata	1,60	2	geköpft	E
63	Tilia cordata	1,60	2	geköpft	E
64	Tilia cordata	1,60	2	geköpft	E
65	Fagus sylvatica	4,50	20	sehr erhaltenswert	E
66	Fagus sylvatica	4,50	20	sehr erhaltenswert	E
67	Alnus glutinosa	2,10	8		E
68	Acer platanoides 'Crimson king'	2,00	8		E
69	Acer platanoides 'Crimson king'	2,00	8		S
70	Pinus sylvestris	1,20	5		E
71	Pinus sylvestris	1,50	5		E
72	Betula pendula		20	mehrstämmig 1,0/ 1,5	E
73	Pinus sylvestris	1,80	5		E
74	Pinus sylvestris	1,50	5	Efeu bewachsen	E
75	Betula pendula	1,30	5		E
76	Betula pendula	1,30	5		S
77	Esche	1,00	10		E
78	Esche	1,00	10		E



79	Aesculus	1,20	5		E
80	Alnus	1,20	5		E
81	Aesculus	1,80	5		E
82	Alnus glutinosa	1,7	5		E
83	Alnus glutinosa		5	2-stämmig (2x1,10)	E
84	Aesculus	1,30	7		E
85	Aesculus	1,30	7		E
86	Spitzahorn		6	2 stämmig (1,00- 0,95) viel Efeu	E
87	Quercus robur	1,30	6	mit viel Efeu bewachsen	

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

E = Erhalt durch Erhaltungsgebot im B-Plan aus Gründen des Ortsbildes

S = Schutz durch Festsetzung der Gehölzschutzsatzung

* 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 Entsegelung 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.

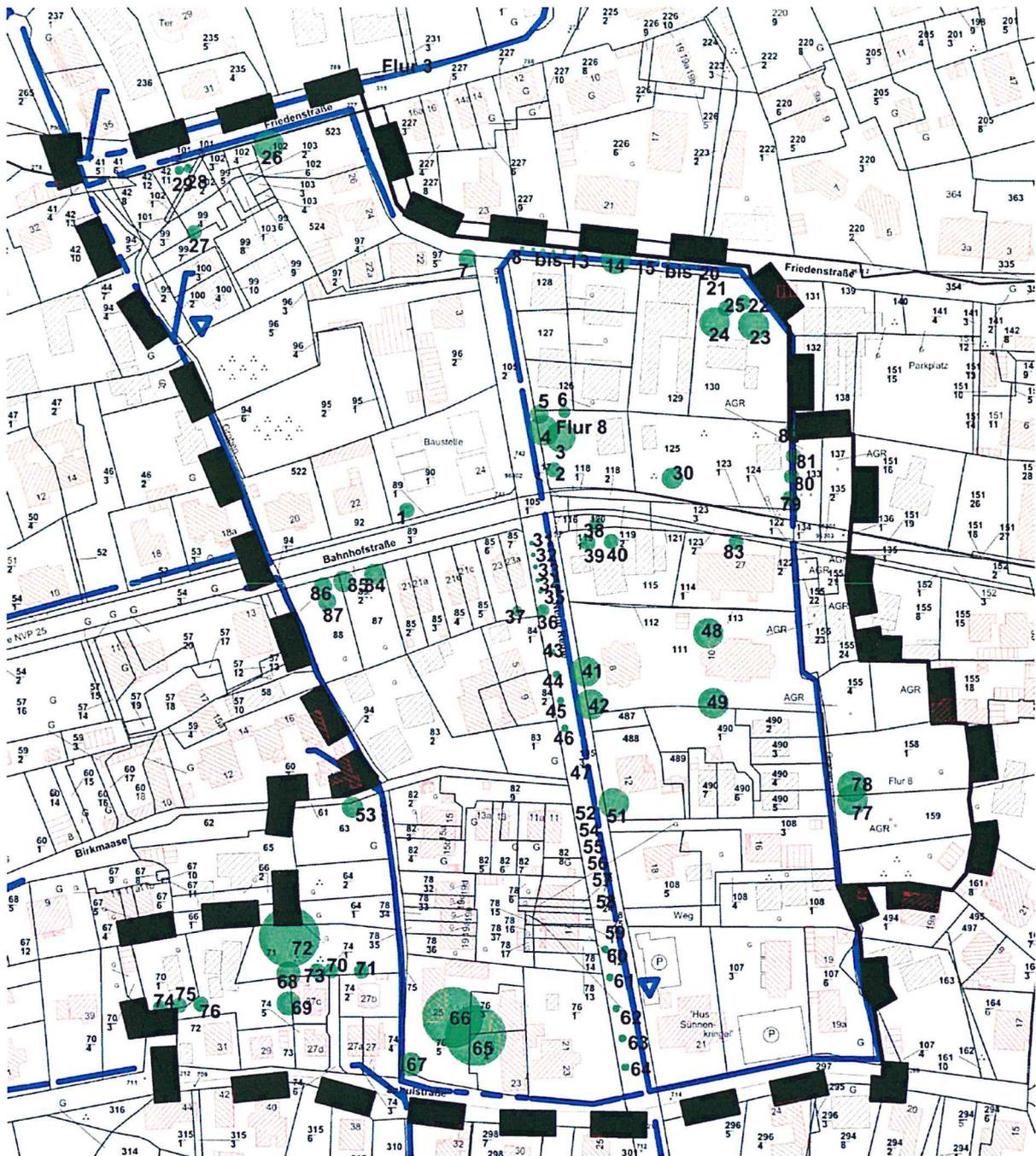


Abbildung 13 Baumbestand

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 Biotoypen 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 den angrenzenden Wald- und Wiesenbereichen 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, der bei Vorhandensein von Höhlen oder Rindentaschen als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wäre, ist 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. Der



Baumbestand ist unabhängig von der Bauleitplanung durch Gehölzschutzsatzung geschützt. In besonderem Maße ortsbildprägende Einzelbäume werden zudem bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt und mit einem zusätzlichen Erhaltungsgebot belegt (vgl. Bäume 3, 65, 66, 87).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für Baumfällungen und Gebäudeabriss) 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. 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 Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. 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 Werktagen 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. 24 „Neue Reihe Nord“ 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 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Insgesamt werden 55.804 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 16.807 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist durch Gehölzschutzsatzung geschützt. In besonderem Maße ortsbildprägende Einzelbäume wurden zudem bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt und durch Erhaltungsgebot geschützt.

Ostseeheilbad Zingst
Januar 2015

