



lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des einfachen Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ Ostseeheilbad Zingst

Satzung

Satzung

über die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des einfachen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 "Neue Reihe Nord".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.09.2021 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des einfachen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 „Neue Reihe Nord“, bestehend aus den geänderten Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.

§ 2) Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden in dem Abschnitt II.1 wie folgt neu gefasst (Änderungen in **Fett kursiv**):

II.1) Dachgestaltung

II.1.1) 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.

II.1.2) **Gauben**

a) Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. **Bauteile nach II.1.4 Satz 2 sind auf die Gesamtlänge anzurechnen.**

Dachgauben für ein zweites Dachgeschoss dürfen abweichend von Satz 1 in Summe eine Breite von 1/5 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

b) **Gauben und Bauteile nach II.1.4 Satz 2 müssen zu den seitlichen Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.**

II.1.4) Hauptgebäude mit mehr als einem Vollgeschoss sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile auf den festgesetzten Traufseiten sind nur bis zu einer Breite von jeweils max. 7,0 m auf max. 40% der gesamten Dachlänge zulässig.

II.1.5) **Traufhöhe**

a) **Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.**

b) **Die Traufhöhe als Höchstmaß beträgt
- für das traufständige Hauptdach nach Punkt II.1.4 Satz 1 6,5 m,**

- für giebelständige Bauteile auf den festgesetzten Traufseiten nach Punkt II.1.4
Satz 2 6,5 m.

§ 3) In-Kraft-Treten

Die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des
04.10.2021 in Kraft.

Zingst, den 05.10.2021



st

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	4
1.1 Grundlagen	4
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl	4
1.1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.2 Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.3 Übergeordnete Planungen	5
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	7
1.5 Schutzgebiete und -objekte	10
1.6 Hochwasserschutz	10
1.7 Grenznaher Raum.....	11
2 Städtebauliche Planung.....	11
2.1 Planungskonzept.....	11
2.2 Erschließung	12
2.3 Flächenbilanz	12
3 Auswirkungen	13
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13
Anhang: Textliche Festsetzungen (Lesefassung)	15

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das rund 6,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ 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 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung erstreckt sich nur auf die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans; die Festlegungen der Planzeichnung (Teil A) werden grundsätzlich unverändert beibehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden geändert und um neue Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Eine räumliche Veränderung des Geltungsbereichs findet nicht statt. Die Planung erstreckt sich damit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Inhaltlich werden dabei vorwiegend Festsetzungen geändert, die die Bauzone 2b und damit den Bereich entlang der Bahnhofstraße sowie nördlich anschließend bis zur Friedenstraße betreffen (Regelungen zu Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss). Nur die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften um eine Festsetzung zum Mindestabstand von Gauben zu den seitlichen

Giebelwänden sowie zum maximalen Umfang von Gauben in einem zweiten Dachgeschoss wirkt sich auf das gesamte Plangebiet aus.

Angesichts des damit vergleichsweise geringen Änderungsumfangs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Angesichts der spezifischen bestandsorientierten Planungsziele wurde bereits der Ursprungsplan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung waren 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 des einfachen Bebauungsplans das Einfügegebot des § 34 BauGB zu beachten.

1.1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682).

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich der Bauzone 2b wurden seit der Aufstellung des Bebauungsplans umfangreiche Neubaumaßnahmen durchgeführt, die von den für diesen Bereich vorgesehenen Sonderregelungen für die Errichtung von Staffelgeschossen keinen (Bahnhofstr. 24, Friedenstraße 20-20c) oder nur eingeschränkt (Neue Reihe 2) Gebrauch gemacht haben. Derzeit ist nur noch auf einigen wenigen, vereinzelt Grundstücken mit einer größeren (Neu-)Bebauung zu rechnen (z.B. Flst. 87/88, 115, 125). Um auch zukünftig ein einheitliches, harmonisches Orts- und Straßenbild sicherzustellen, ist anzustreben, dass die wenigen noch hinzutretenden Gebäude der in den letzten Jahren entstandenen Bebauung gestalterisch in groben Zügen folgen. Daher sollten die Sonderregelungen für Bauzone 2b grundsätzlich überprüft und soweit sinnvoll angepasst werden. Zudem kann die angestrebte Einheitlichkeit durch Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften nach dem Vorbild der letzten Neubauten befördert werden. Wie die Gebäude Bahnhofstraße 27 und Friedenstraße 20-20c zeigen, kann eine Zweigeschossigkeit auch bei vergleichsweise tief ansetzendem Dach (Traufhöhe) realisiert werden.

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

1.3 Übergeordnete Planungen

Angesichts des vergleichsweise geringen Änderungsumfangs sowie der insgesamt beschränkten Festsetzungstiefe des einfachen Bebauungsplans Nr. 24 sind

übergeordnete Planungen nicht betroffen. Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Rahmenplan Innenentwicklung

Im Vorfeld der Aufstellung des Ursprungsplans hatte die Gemeinde Ende 2010 die Aufstellung eines Rahmenplans als Grundlage für die weitere Steuerung der Innenentwicklung beschlossen. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands, wobei die historischen Strukturen und Ordnungen zu erhalten, abschnittsweise aber auch erst wiederherzustellen oder bewusst weiterzuentwickeln sind.

Auf der Grundlage der detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen werden Bauzonen als in sich homogene Teilbereiche bestimmt. Für jede Bauzone werden die allgemeinen Ziele der Planung in Ansehung der jeweils prägenden städtebaulichen Strukturen spezifiziert und daraus ein einheitlicher Festsetzungskatalog für die entsprechende Bauzone erarbeitet. Die Charakteristik einer Bauzone kann dabei sowohl durch den Gebäudebestand als auch durch besondere Potenziale einer Fläche bedingt sein, wobei insbesondere Struktureigenschaften (bestehende Nutzungsart und -dichte, bauliche Dichte, Parzellenstruktur, etc.), Gestaltqualität (prägende Bauzeit der Bebauung, Gebäudeformen und -typologien, Erscheinungsbild, Landschaftsbezug, etc.) und gesamtörtliche Funktionen (Ortseingang / Ortsmitte, zentrale Versorgungsbereiche, Verbindungskorridore, etc.) Berücksichtigung finden.

Insgesamt werden für den Ort folgende Bauzonen unterschieden:

- Bauzone 1a „Zentrum“, Bauzone 1b „Erweiterter Zentrumsbereich“ für den Zentrumsbereich des Ostseeheilbades mit gesamtörtlicher Versorgungsfunktion.
- Bauzone 2a „Seestraße“, Bauzone 2b „Verkehrsachse“ für entwicklungsfähige Bereiche entlang Ostsee- oder Boddendeich sowie der stark frequentierten Hauptverkehrsachsen,
- Bauzone 3 „Alt-Zingst“ für Bereiche, in denen sich der früher dörfliche Charakter erhalten konnte (z.B. Grüner Weg, Störtebekerstraße, Dünenstraße, Rämel),
- Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ für ältere Bereiche mit deutlich fortgeschrittener Nachverdichtung (Bebauung der tiefen Straßengevierte in mehreren hintereinander liegenden Gebäudereihen),
- Bauzone 5a/b „Randbereich“ für vergleichsweise jüngere, auf einem weitgehend regelmäßigen Straßennetz angelegten Siedlungsbereiche,
- Bauzone 6 „Siedlungen“ für in sich homogen strukturierte Siedlungsbereiche (z.B. 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 Festsetzungsbau- steine festgelegt. Damit wird ein Entwicklungskonzept für den gesamten unbeplanten Innenbereich vorgelegt, so dass eine gewisse Vergleichbarkeit planerischer Festlegungen sichergestellt ist.

Der Rahmenplan weist für den Bereich entlang der Bahnhofstraße im Wesentlichen die Bauzone 2b „Verkehrsachse“ aus (vgl. Abbildung 1: braun):

Bauzone 2b umfasst verdichtete Bereiche, die als verkehrlich stark frequentierte Hauptzufahrten in den inneren Ortskern auch städtebaulich eine

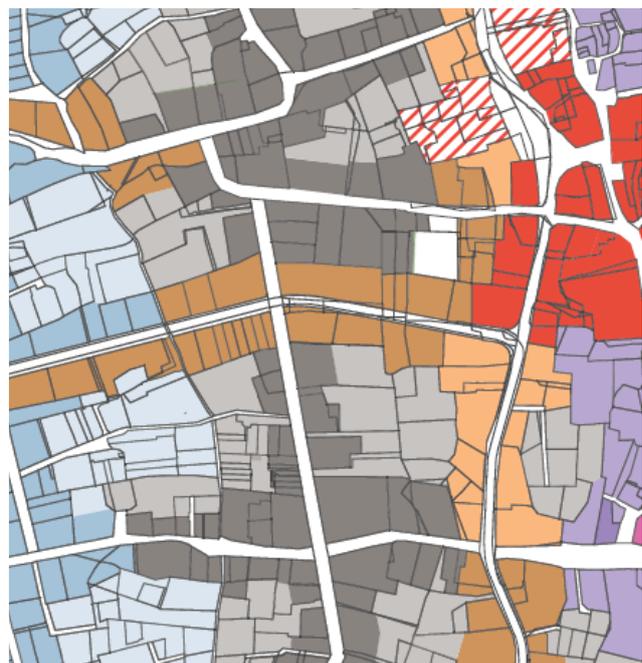


Abbildung 1: Bauzonenplan (Ausschnitt)

kräftige Bebauung vertragen. Dazu gehören die Barther Straße als Stadteinfahrt sowie Abschnitte der Bahnhofstraße, der Jordanstraße und des Hägerendes als Hauptsammel- und Durchgangsstraße.

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).

Angesichts umfangreicher Neubauten wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Bauzone 2b östlich der Neuen Reihe abweichend vom Rahmenplan nach Norden bis zur Friedenstraße ausgeweitet. 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).

einfacher Bebauungsplan Nr. 31 zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“, der den gesamten Innenbereich des Ortes Zingst mit Ausnahme der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 (1 und 2) BauGB umfasst. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 sollen Erhalt und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 9 (2a) BauGB gesichert werden. Auch für das Plangebiet wurde dabei zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen stark eingeschränkt.

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

b) gemäß Festsetzungen zulässige Bebauung

Der bestandskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich an der Bahnhofstraße die Bauzone 2b vor. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,35 sowie GFZ 0,7 bei einer dem Prinzip nach offenen Bauweise mit Gebäudelängen bis 25 m.

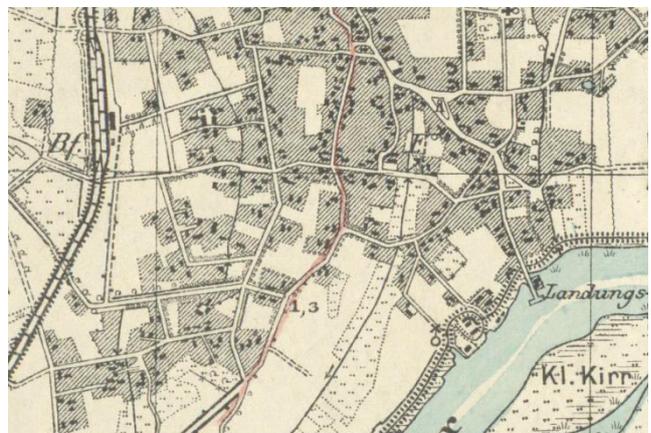


Abbildung 2: Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925) vor Anlage der Bahnhofstraße

Das bei einer Firsthöhe von 10,5 m über Gelände (Bezugspunkt = Mitte Fahrbahn) mögliche Dachgeschoss kann nach den Festsetzungen als ausgebautes Steildach (Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 LBauO M-V) oder als Staffelgeschoss (Textliche Festsetzung I.1.3) ausgestaltet werden. In beiden Fällen sind die im Dachgeschoss realisierten Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern bei der Ermittlung der GFZ ganz mitzurechnen.

Um angesichts der vergleichsweise hohen Verdichtung einen Anreiz für eine unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu setzen, wurde für die zulässige Geschossfläche ein Tiefgaragenbonus berücksichtigt; demnach ist die zulässige Geschossfläche um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 0,9 zu erhöhen (Textliche Festsetzung I.1.2b).

c) bestehende Bebauung

Das gesamte Plangebiet, insb. aber der Bereich der Bauzone 2b entlang der Bahnhofstraße, war nicht zuletzt aufgrund der vergleichsweise zentralen Lage in den letzten Jahren einer starken Verdichtung ausgesetzt. Es entstanden Neubauten, die das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen ausnutzen. Derzeit ist nur noch auf wenigen, vereinzelt Grundstücken mit einer größeren (Neu)-Bebauung zu rechnen (z.B. Flst. 87/88, 115, 125).

Während die etwas älteren Doppelhäuser Bahnhofstraße 21 bis 21c sowie 23/23a, das Doppelhaus Bahnhofstraße 29/29a sowie die beiden Neubauten Bahnhofstraße 24a / Neue Reihe eine vergleichsweise einheitliche Firsthöhe von ca. 9,0 m über Gelände aufweisen, erreichen jüngere Neubauten wie Friedenstraße 20 bis 20c eine Firsthöhe von rund 11,0 m (vgl. Abbildung 3) sowie das Appartementshaus Bahnhofstraße 27 von rund 10,4 m über Gelände.



Abbildung 3: Neubauten Neue Reihe / Friedenstraße

Auch außerhalb des Plangebiets kommen im Verlauf der Bahnhofstraße sowie an der südlichen Strandstraße, die sich v.a. für den Autofahrer als Fortsetzung der Bahnhofstraße darstellt, grundsätzlich ähnliche Gebäudehöhen vor. Dabei bewegen sich die maßstabbildenden Firsthöhen westlich des Plangebiets eher bei 9,5 m (Bahnhofstraße 11 mit 9,5 m, 9 mit 9,3 m), während an der Strandstraße in Übereinstimmung mit der Zentrumsnähe bis zu knapp 11,0 m über Gelände anzutreffen sind (Strandstraße 21 mit 10,7 m, 14 mit 10,6 m).

Die Betrachtung alleine der Geschossigkeit und der maximalen Firsthöhen würde jedoch ein unzutreffendes Bild der bestehenden Bebauung entstehen lassen. Der Unterschied zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden wird in vielen Fällen gestalterisch durch ein weit heruntergezogenes Dach (d.h. eine vergleichsweise geringe Traufhöhe) überspielt. So weisen Neubauten wie Friedenstraße 20 bis 20c trotz einer Firsthöhe von rund 11,0 m und damit drei Geschossen eine Traufhöhe von nur 4,4 m auf. Das Appartementshaus Bahnhofstraße 27 kommt bei einer Firsthöhe von 10,4 m auf eine Traufhöhe von rund 4,5 m über Gelände.

Damit gleicht sich die massivere dreigeschossige Bebauung der Bauzone 2b einerseits optisch der ansonsten üblichen im Ort typischen Bebauung mit einem Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Steildach an. Zukünftig soll andererseits dem zeitgenössischen Wohnanspruch genüge getan werden. Eine bereits im ersten Obergeschoss ansetzende Dachschräge ist bei heutigen Wohnstandards nicht vermittelbar. Daher soll die zukünftig die Maximalhöhe der Traufe 6,5 m angehoben werden.

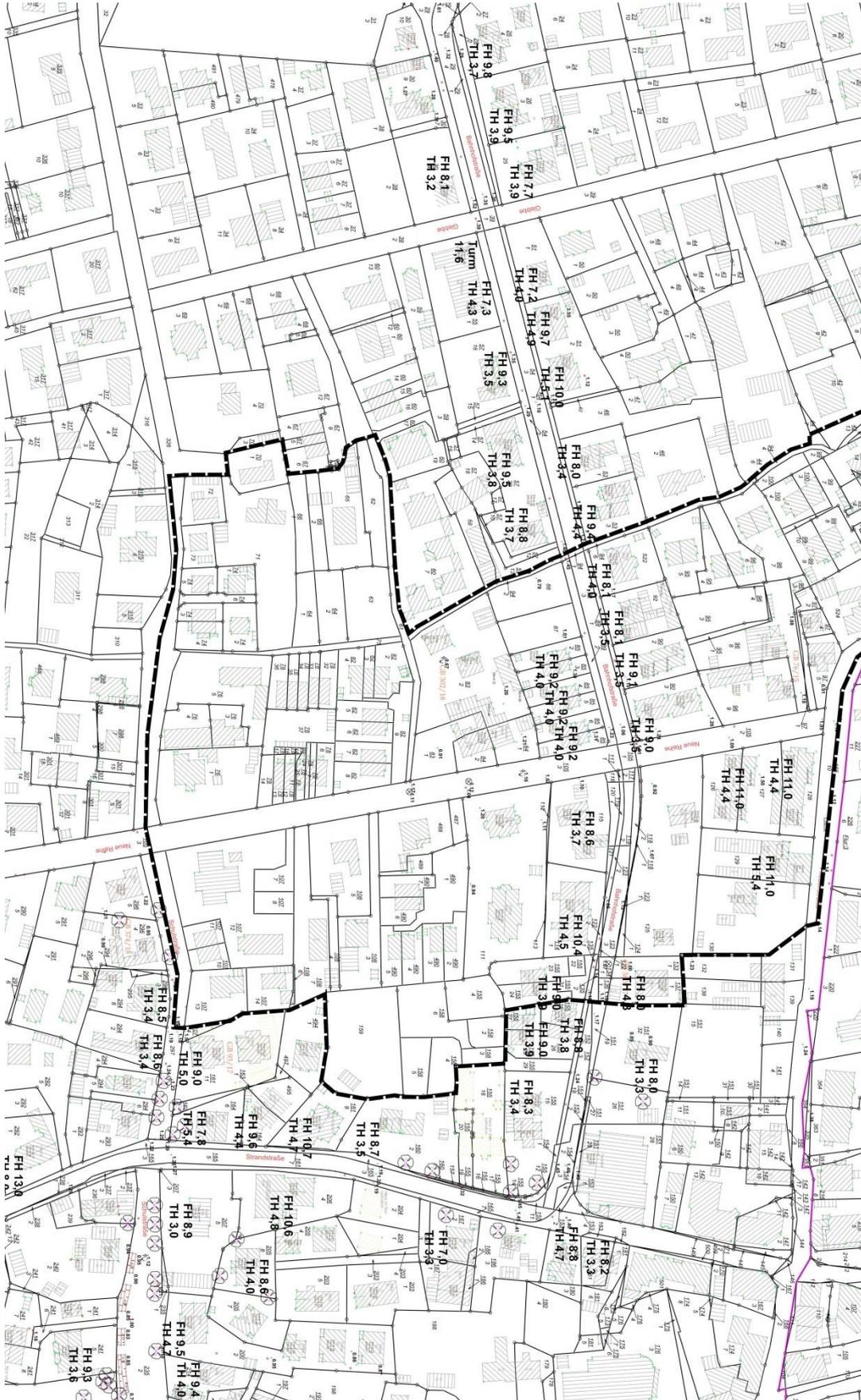


Abbildung 4: First- und Traufhöhen straßenbildprägender Hauptgebäude über Verkehrsfläche

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.

Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung jedoch die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB ausgenommen. Aufgrund der Ausdehnung des Schutzgebiets und der umfangreich vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde laut Begründung seinerzeit kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet. Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Schutzgebietsausweisung damit nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort Zingst 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.

Für den Bereich der Ortslage Zingst gilt gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste. Angesichts der geringen Höhenlage von rund 1,0 bis 1,4 m NHN gilt das Plangebiet wie nahezu der gesamte Siedlungsbereich jedoch als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“).

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

Nach umfangreichen Neubaumaßnahmen ist derzeit nur noch auf einigen wenigen, vereinzelt Grundstücken in Bereich der Bauzone 2b mit einer (Neu-)Bebauung zu rechnen (z.B. Flst. 87/88, 115, 125). Um auch zukünftig ein einheitliches, harmonisches Orts- und Straßenbild sicherzustellen, sollen die möglicherweise noch hinzutretenden Gebäude der in den letzten Jahren entstandenen Bebauung in groben Zügen folgen.

Hierzu sollen ausschließlich ergänzende gestalterische Festlegungen zu den örtlichen Bauvorschriften (Traufhöhe Dachneigung und -ausrichtung, Traufhöhe, Gauben und Dachaufbauten) eingeführt werden, da die Gemeinde davon ausgeht, dass die angestrebte Einheitlichkeit durch diese Maßnahme nach dem Vorbild der jüngeren Neubauten befördert werden kann.

An der Sonderregelung für die Errichtung von Staffelgeschossen in Bauzone 2b soll nach einer Diskussion in der Gemeindevertretung festgehalten werden. Die ursprüngliche Begründung bei der Einführung der Staffelgeschosse wird weiterhin unterstützt. Angesichts der Mehrgeschossigkeit in der Bauzone 2b wurde bei der Erstaufstellung neben der GRZ auch die GFZ normiert. Dabei werden Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m 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.

Örtliche Bauvorschriften

Zweigeschossige Gebäude kommen in Zingst erst seit dem 19. Jahrhundert vor und stehen wie die meisten Gebäude überhaupt generell traufständig zur erschließenden Straße. Diese traufständige Stellung wird für Neubauten mit mehr als einem Vollgeschoss zukünftig verpflichtend vorgegeben, um gerade für die größeren Baukörper eine einheitliche Ausrichtung der Dachflächen zu sichern.

Mit der ergänzenden Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m über Straße wird der bisherige Maßstab der Neubauten für zukünftige Neubauten als verbindlicher Maßstab vorgegeben. Hinsichtlich der Definition der Traufhöhe wird auf die Bestimmung der Wandhöhe nach § 6 (4) LBauO M-V zurückgegriffen. Die Traufhöhe ist demnach das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe wird der bisher gemäß textlicher Festsetzung I.1.4 bestimmte Bezugspunkt beibehalten (Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes).

Durch weitere Vorgaben zu Dachform und Dachneigung soll unabhängig von der Geschossigkeit das einheitliche Erscheinungsbild der Gebäude gestärkt werden. Auch für

Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss wird daher ein Bereich zulässiger Dachneigung vorgegeben. Entsprechend der bereits größeren Gebäudehöhe können dabei auch etwas geringere Dachneigungen als bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen werden. Die bereits in der Ursprungsplanung berücksichtigte zugelassene Firsthöhe von 10,5 m über Straße steht der neu festgesetzten Dachneigung nicht entgegen.

Um einen Konflikt mit der planungsrechtlich zulässigen Zweigeschossigkeit auszuschließen, werden umfangreiche Dachaufbauten zugelassen, die eine Ausnutzung vergleichbar einem regulären Vollgeschoss gewährleisten. Im Sinne des Planungsziels werden für die Dachaufbauten jedoch differenzierte Regelungen getroffen:

- Zum Einen werden nur auf bis zu 40% der gesamten Dachlänge der festgesetzten Traufseiten giebelständige Bauteile (wie z.B. Zwerchhäuser auch als Mittel- oder Seitenrisalite) zugelassen. Bei Breiten bis jeweils max. 7,0 m sowie einer Traufhöhe von 6,5 m werden sich die giebelständigen Bauteile gestalterisch als gliedernde Ergänzungen dem traufständigen Hauptdach unterordnen. Die festgesetzten Traufseiten ergeben sich dabei aus der Dachform; bei traufständigen Gebäuden mit Sattel bzw. Krüppelwalmdach handelt es sich um die Straßen- und Rückseite.
- Zum Anderen werden auf bis zu 3/4 der gesamten Dachlänge Dachgauben zugelassen. Gauben bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen das Maß für die oben genannten Bauteile nur bis zu 20% ausschöpfen.

Die besagten Maße beziehen sich auf die Länge der reinen Gaubenkörper ohne einen möglichen Dachüberstand bzw. auf die Länge des Hauptdachs gemessen als Abstand zwischen den beiden Giebelwänden, d.h. ebenfalls ohne Berücksichtigung eines seitlichen Dachüberstands.

Um eine unproportionierte, ortsfremde Überformung der Dachflächen mit Gauben zu verhindern, wird ergänzend der Umfang von Dachgauben in einem zweiten Dachgeschoss begrenzt. Gerade aufgrund der neuen Traufhöhenfestsetzung für zweigeschossige Gebäude ist vermehrt damit zu rechnen, dass im Dachraum zwei übereinanderliegende Wohnebenen entstehen (vgl. Abbildung 3). Dachgauben in einem zweiten Dachgeschoss, d.h. oberhalb eines bereits im Dachraum liegenden Geschosses mit Wohn- und Aufenthaltsräumen, müssen in ihrem Umfang deutlich hinter den Gauben und Dachaufbauten des unteren Dachgeschosses zurückbleiben. Für das zweite Dachgeschoss wird die Gesamtbreite aller Gauben daher auf 20% (= 1/5) der gesamten Dachlänge beschränkt.

Ergänzt werden die örtlichen Bauvorschriften zudem um eine allgemeine Regelung, nach der mit Gauben und sonstigen Dachaufbauten ein Abstand von 1,2 m zu den seitlichen Giebelwänden einzuhalten ist. Unter Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstands werden die Dachaufbauten damit um rund 1,5 m von den seitlichen Kanten der Dachfläche eingerückt werden. Damit wird gewährleistet, dass auch in der Seiten- und Übereckansicht auf den Baukörper die Dachfläche des Hauptdachs prägend wahrgenommen wird.

Die neuen Festlegungen zum Mindestabstand von Gauben zu den seitlichen Giebelwänden sowie zum maximalen Umfang von Gauben in einem zweiten Dachgeschoss wirken sich auf das gesamte Plangebiet aus.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen verkehrlich wie medientechnisch erschlossen. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

2.3 Flächenbilanz

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Flächenbilanz des Ursprungsplans aus. Die Größe privater Baugrundstücke, die zulässige Grundfläche und Versiegelung sowie die maximal mögliche Geschossfläche bleiben unverändert.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen untersucht und dargestellt. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

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

- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst 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 (d.h. das Straßenbild der Bahnhofstraße und Neue Reihe) einfügt.

Angesichts des geringen Änderungsumfangs sind weitere öffentliche Belange (wie Natur- oder Hochwasserschutz) von der Änderung nicht betroffen. Das Maß der zulässigen Grundfläche und Versiegelung (GRZ) sowie der maximal möglichen Geschossfläche (GFZ) und die plangraphisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert beibehalten.

Angesichts des bestehenden Baurechts (§ 30 i.V.m. § 34 BauGB) 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 zulässigen, aber im Moment nicht ausgeübten Nutzungen. Angesichts des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans im Frühjahr 2015 ist § 42 (2) BauGB anzuwenden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse) werden grundsätzlich beibehalten. Durch die 1. vereinfachte Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Bebauungsmöglichkeiten der privaten Grundstückseigentümer. Mit der Änderung werden lediglich gestalterisch wirkende Vorgaben gemacht, nicht aber das Maß der möglichen baulichen Nutzung insgesamt beeinflusst.

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften v.a. um eine Begrenzung der Traufhöhe wirkt sich auf das zu erreichende Maß der Bebauung nicht erheblich aus. Wie jüngere Neubauten zeigen, verhindert die Festsetzung einer vergleichsweise geringen Traufhöhe nicht die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss und damit die Ausschöpfung der gemäß GFZ maximal zulässigen Geschossfläche. Zudem sind gemäß textlicher Festsetzung II.1.3 auf 3/4 der gesamten Dachlänge Gauben zulässig.

Aus den für das gesamte Plangebiet ergänzten Festlegungen zum Mindestabstand von Gauben zu den seitlichen Giebelwänden sowie zum maximalen Umfang von Gauben in einem zweiten Dachgeschoss entstehen für die Bauherren keine Einschränkungen hinsichtlich der erreichbaren Grundstücksausnutzung.

Ostseeheilbad Zingst
Juli 2021

Anhang: Textliche Festsetzungen

(Lesefassung der vollständigen textlichen Festsetzungen mit Änderungen)

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:

- **GSt 1** den Flurstücken 490/2, 490/3, 490/4, 490/5, 490/6, 490/7,
- **GSt 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,
- **GSt 3** den Flurstücken 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8.

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 Treppenträume 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.1.1) Dachgestaltung

II.1.1) Eingeschossige Gebäude sind mit geeigneten 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.

II.1.2) Gauben

a) Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Bauteile nach II.1.4 Satz 2 sind auf die Gesamtlänge anzurechnen.

Dachgauben für ein zweites Dachgeschoss dürfen abweichend von Satz 1 in Summe eine Breite von 1/5 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

b) Gauben und Bauteile nach II.1.4 Satz 2 müssen zu den seitlichen Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

II.1.4) Hauptgebäude mit mehr als einem Vollgeschoss sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile auf den festgesetzten Traufseiten sind nur bis zu einer Breite von jeweils max. 7,0 m auf max. 40% der gesamten Dachlänge zulässig.

II.1.5) Traufhöhe

a) Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

b) Die Traufhöhe als Höchstmaß beträgt

- für das traufständige Hauptdach nach Punkt II.1.4 Satz 1 6,5 m,
- für giebelständige Bauteile auf den festgesetzten Traufseiten nach Punkt II.1.4 Satz 2 6,5 m.

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.