



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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

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

18439 Stralsund, 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. 25 „Westliche Wiesenstraße / Schulstraße“ Ostseeheilbad Zingst





Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748, sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2015 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße", 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 Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3, in Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

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

I.1.3) Höhenlage Erdgeschoss

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

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

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

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

a12 12 m Länge

a14 14 m Länge

a18 18 m Länge

I.2.2) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Doppelhäusern

In Bauzone 5b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird.

In Bauzone 6b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird und der First parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ausgebildet wird.



I.2.3) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach §6(6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig die Festlegung in § 23(5) BauNVO hinaus mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

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

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

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

I.4.1) GRZ

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

I.4.2) Zahl der Vollgeschosse

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

I.4.3) Bauweise

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

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

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

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

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

II.1) Dachgestaltung

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

III.2) Gemeindliche Satzungen

Für das Plangebiet 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)

Für den östlich des Bahndamms gelegenen Teil des Plangebiets gilt ergänzend die Erhaltungssatzung (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 14. März 1996) in der jeweils aktuellen Fassung.

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 -pfegearbeiten 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	11
1.4	Bestandsaufnahme und -bewertung	12
1.4.1	Baulicher Bestand	12
1.4.2	Schutzgebiete	15
1.4.3	Wald	16
1.4.4	Eisenbahnflächen	16
1.4.5	Hochwasserschutz	17
1.4.6	grenznahen Raum im Sinne des ZolIVG	17
2	Städtebauliche Planung	17
2.1	Planungskonzept	17
2.1.1	(Bauzone 5a/b „Randbereich“)	18
2.1.2	Waldsiedlung (Bauzone 6a „Siedlungen“)	19
2.1.3	Südlicher Abschnitt Grüner Winkel (Bauzone 6b „Siedlungen“)	19
2.2	Begründung weiterer Festsetzungen	19
2.2.1	Bauland / Grünflächen	19
2.2.2	Gräben	19
2.2.3	Eisenbahnflächen	20
2.2.4	Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO	20
2.2.5	Ausnahmen für bestehende Anlagen	21
2.2.6	Grünordnungsmaßnahmen	21
2.2.7	Örtliche Bauvorschriften	22
2.3	Erschließung	22
2.3.1	Verkehrliche Erschließung	22
2.3.2	Ver- und Entsorgung	22
2.4	Flächenbilanz	24
3	Auswirkungen	24
3.1	Abwägungsrelevante Belange	24
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	32
3.3.4	Zusammenfassung	33



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das knapp 7,0 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung im westlichen Abschnitt von Schulstraße und Wiesenstraße einschließlich des Grünen Winkels sowie der Waldwiese.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 52.982 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 14.110 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 15.03.2015. Die Darstellung des Gebäudebestands wurde nach aktuellen Luftbildern ergänzt. Für die neu ausgebauten Verkehrsflächen wurden die Schlussvermessungen berücksichtigt.

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:

- Sicherung der bestehenden zum Teil geringen Bebauungsdichte vor allem in rückwärtigen und randlichen Bereichen mit Erhalt unbebauter privater Gartenbereiche,
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bahntrasse,
- Sicherung der bestehenden Baufluchten (straßenseitig und rückwärtig), auch unter Berücksichtigung des freizuhaltenden Waldabstands zu angrenzenden und innerhalb des Plangebiets liegenden Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V,
- Festlegung zu Stellung und Ausrichtung der Baukörper (Bezug zur Straße) und Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Gebäudegrößen),
- Festlegung von Bereichen für Nebenanlagen (Parkierung) sowie zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstückszufahrten).

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



1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP V-P flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafen- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (Barther Straße) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als 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 Blockinnenbereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit Sicherung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche und Erhalt prägender Landschafts-elemente (Gräben mit Randbereichen, prägende Gehölze),
- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit
 - Baumreihen / Alleeen mit ihren engen Baumstellungen,
 - Hecken als Abgrenzung privater Baugrundstücke,
 - Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit mind. 3 m Tiefe,
- Bindung einer hohen baulichen Nutzung in zentralen Lagen an kompensierende Maßnahmen zur Sicherung begrünter Freiflächen auf den Grundstücken wie z.B. Parkierung in Tiefgaragen mit intensiver Dachbegrünung o.a..

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

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

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

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).

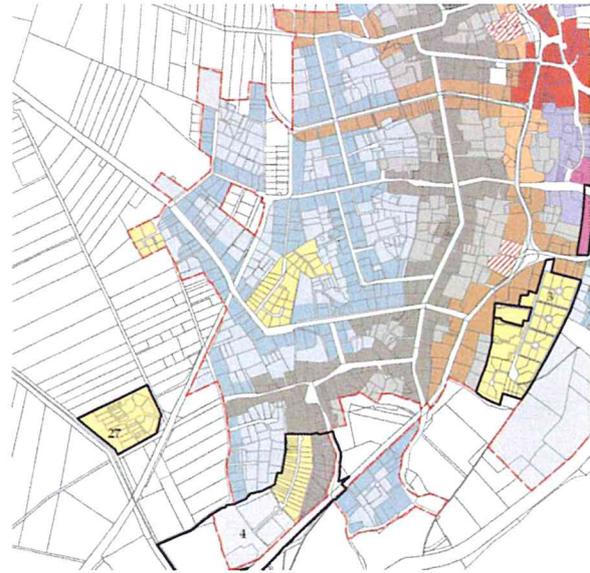


Abbildung 1 Bauzonenplan (Ausschnitt) mit Geltungsbereichen rechtskräftiger B-Pläne

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

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 vor allem Bauzone 5a/b „Randbereiche“ (vgl. Abbildung 2: blaugrau dunkel/hell) aus:

Bauzone 5 umfasst die vergleichsweise jüngeren, auf einem weitgehend regelmäßigen orthogonalen Straßennetz angelegten Siedlungsbereiche. Angesichts großer Maschenweiten der öffentlichen Erschließung ist eine mehrreihige Bebauung vorherrschend, wobei die rückwärtige Verdichtung abschnittsweise unterschiedlich weit fortgeschritten ist. Die straßenbegleitenden Grundstücke werden deshalb als Bauzone 5a, die rückwärtigen als Bauzone 5b gefasst. Insgesamt handelt es sich bei der Bauzone 5 um insgesamt noch stark durchgrünte Bereiche. Die in aller Regel eingeschossigen Gebäude erreichen selten eine GRZ von über 0,25.

Der Sicherung als stark durchgrüntes Wohn-/Ferienwohngebiet mit hoher Wohnqualität kommt für die eher randlich liegenden Bereiche eine hohe Bedeutung zu. Dabei stellen die zahlreichen Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücken sowie die damit einhergehende möglicherweise allseitige Störung durch Autoverkehr eine erhebliche Belastung des privaten Wohnumfelds dar. Da die private Gartennutzung angesichts der Störungen der Nachbarschaft je nach Anordnung des Gebäudes in den Vorgarten verlagert wird, droht bei zunehmender Verdichtung eine Abschottung der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Straße und damit eine Beeinträchtigung des Straßenbilds.

Um die Wohnqualität auch der straßenseitigen Bebauung langfristig zu erhalten, ist deshalb ein ausreichender Abstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung sicherzustellen. Durch eine reduzierte Nutzungsdichte der rückwärtigen Flächen (geringere GRZ, Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten) können die Belastungen für die straßenbegleitende Bebauung begrenzt werden.

Insgesamt werden im Rahmenplan für BZ 5 vorgeschlagen: entlang der Straße GRZ 0,3, rückwärtig GRZ 0,2, bei einheitlich 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Spitzdach.

Kleinere Bereiche (z.B. Waldsiedlung) werden als Bauzone 6 „Siedlungen“ (vgl. Abbildung 2: gelb) dargestellt, in der in sich homogen strukturierte Siedlungsbereiche zusammengefasst werden, die erkennbar einer einheitlichen Planung entstammen. Angesichts einer siedlungsweise jeweils einheitlichen Struktur konnten im Rahmenplan jedoch für diese Bauzone keine allgemeinen Festsetzungen angegeben werden.



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 (gemischte Bauflächen) und einzelner Sondergebiete im Wesentlichen als Wohnbauflächen aus. Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird nur durch einzelne, vergleichsweise schematisch abgegrenzte Grünflächen sowie mehrere Weißflächen (versagte Darstellung) durchbrochen. Sowohl die nur schematisch abgegrenzten Grünflächen als auch die Weißflächen entsprechen hinsichtlich der Abgrenzung nicht dem Bestand und erstrecken sich teilweise auch auf den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB).

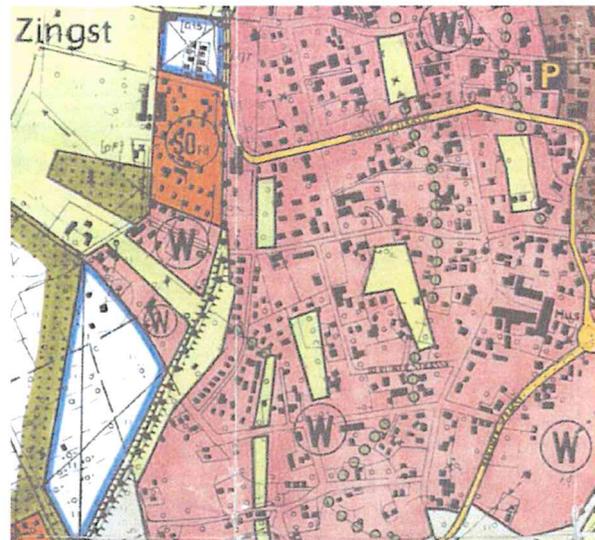


Abbildung 2 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

Für den Bereich des Bebauungsplans bedeutet dies, dass

- die bestehende Waldfläche an der Ecke Schulstraße / Am Bahndamm nicht verzeichnet ist,
- die Flächendarstellung für die bestehende Bebauung südlich der Wiesenstraße fälschlicherweise versagt wurde,
- die Grünfläche östlich entlang des Bahndamms zu tief ausgewiesen wurde und bereits auf die bebauten Grundstücke ausgreift.

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 auf der Grundlage des Rahmenplans mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein.



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



Abbildung 3 Luftbild 2012

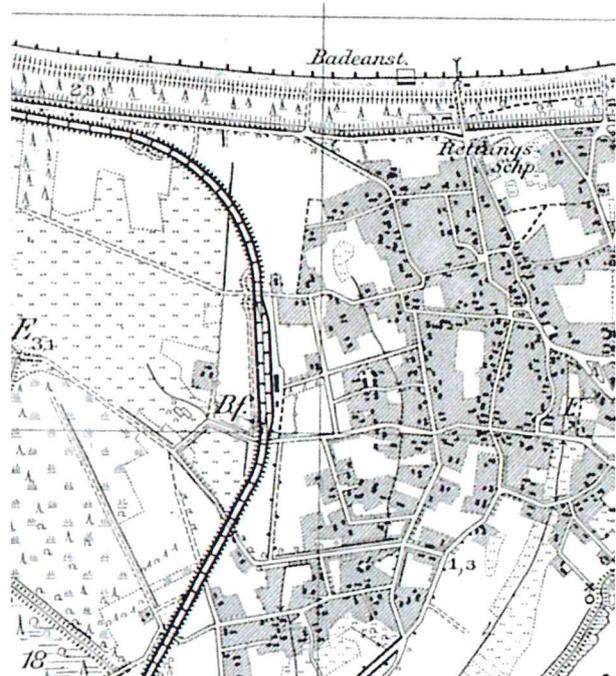


Abbildung 4 Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

1.4.1 Baulicher Bestand

historische Entwicklung

Das am westlichen Ortsrand gelegene Gebiet entwickelte sich entlang der älteren Wiesenstraße nach dem Bau der Darßbahn und gehört zu den jüngeren Bereichen des Ortes.

Die Bahnlinie blieb nach dem Rückbau der Gleise als unbefestigter Weg erhalten und wurde zunehmend zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt (vgl. Abb. 5). Auch damals scheint die Unzulässigkeit eines solchen Vorgehens schon bekannt gewesen zu sein – es besteht daher zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung der Gebäude Wiesenstraße 55b/55c parallel zum Bahndamm ein schmales Wegegrundstück (als Zufahrt von Schulstraße), das allerdings in der Örtlichkeit nicht erkennbar wird.

Die Bahntrasse ist rechtlich weiterhin als Bahnfläche gewidmet und damit dem Zugriff gemeindlicher Planungen entzogen (nachrichtliche Übernahme als Bahnfläche). Eine Entwidmung ist jedoch mittelfristig nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die Neuerrichtung der Darßbahn wahrscheinlich, so dass über die zukünftige Verwendung neu zu entscheiden sein wird.

Bebauung

Die prägende Bebauung im Plangebiet besteht aus eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Steildach. Erst in den letzten



Abbildung 5 frühere Bahntrasse



Jahren wurden im Plangebiet auch größere Gebäude mit drei Nutzungsebenen errichtet, die zwar angesichts eines oft weit heruntergezogenen Daches hinsichtlich der Trauffhöhe wie eingeschossige Gebäude erscheinen, jedoch mit ihren zwei Dachgeschossen deutlich massiver wirken als die älteren Gebäude (z.B. Grüner Winkel 31a-d, 32, vgl. Abb. 6).

Im Unterschied zu den historisch gewachsenen Siedlungsbereichen fällt der als Wochenendhausgebiet entstandene Bereich in der Waldsiedlung aufgrund der einheitlichen Prägung auf (mit ursprünglich Gebäudegrundflächen zwischen 30 und 50qm und einzelnen neueren Erweiterungen). Auch die flachen Ferienhäuser aus DDR-Zeit im südlichen Grünen Winkel stellen aufgrund der Einheitlichkeit einen gewissen Fremdkörper dar (Grüner Winkel 9-14, vgl. Abb. 7).



Abbildung 6 neue Doppelhäuser Grüner Winkel 31



Abbildung 7 ältere Ferienhäuser Grüner Winkel 9-14

Entlang der Wiesenstraße als historischer Verbindung nach Westen (in die Felder) lagen ursprünglich ältere Gehöfte auf großen, leicht unregelmäßigen Grundstücken, die in den letzten Jahren vermehrt abgerissen und durch eine dichtere zweireihige Neubebauung ersetzt wurden (Wiesenstraße 73/75/77/79/81, Wiesenstraße 74/76). Für Wiesenstraße 69 liegt eine entsprechende Genehmigung für eine Neubebauung mit 4 Doppelhaushälften und zwei Einzelhäuser vor.

An Hand der Entwicklung z.B. in benachbarten Abschnitten der Schulstraße (Schulstraße 27/27a bis d, 29) lassen sich als Gefahren für die zukünftige Entwicklung des Gebiets, die mit eine zunehmende Verdichtung einhergehen können, beispielhaft benennen:

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

Dass trotz lebhafter Neubauaktivität das Straßenbild vor allem in der Wiesenstraße bisher unbeschadet blieb, ist den speziellen örtlichen Gegebenheiten zu verdanken. Vor allem der straßenbegleitende Graben auf der Südseite sowie die abschnittsweise prägenden Bäume stellen einen ausreichenden Abstand der Bebauung zur Straße sicher.

Freiflächen

Die Waldfläche südlich der Schulstraße mit den angrenzenden Gartenbereichen stellt einen der wenigen größeren Freibereiche innerhalb Siedlungsbereich dar. Schon aufgrund des Status als Wald (mit Waldabstand) ist dieser Bereich vor einer weiteren Bebauung geschützt.



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 Wiesenstraße sind bei gemeldeten 120 Einwohnern 249 Betten registriert (2,1 Betten/Einwohner), in der Schulstraße bestehen bei 76 Einwohnern 299 Betten (3,9 Betten/Einwohner). Der Grüne Winkel weist bei 18 Einwohnern 96 Betten auf (5,3 Betten/Einwohner), die Waldwiese bei 2 Einwohnern 12 Betten (6,0 Betten/Einwohner).

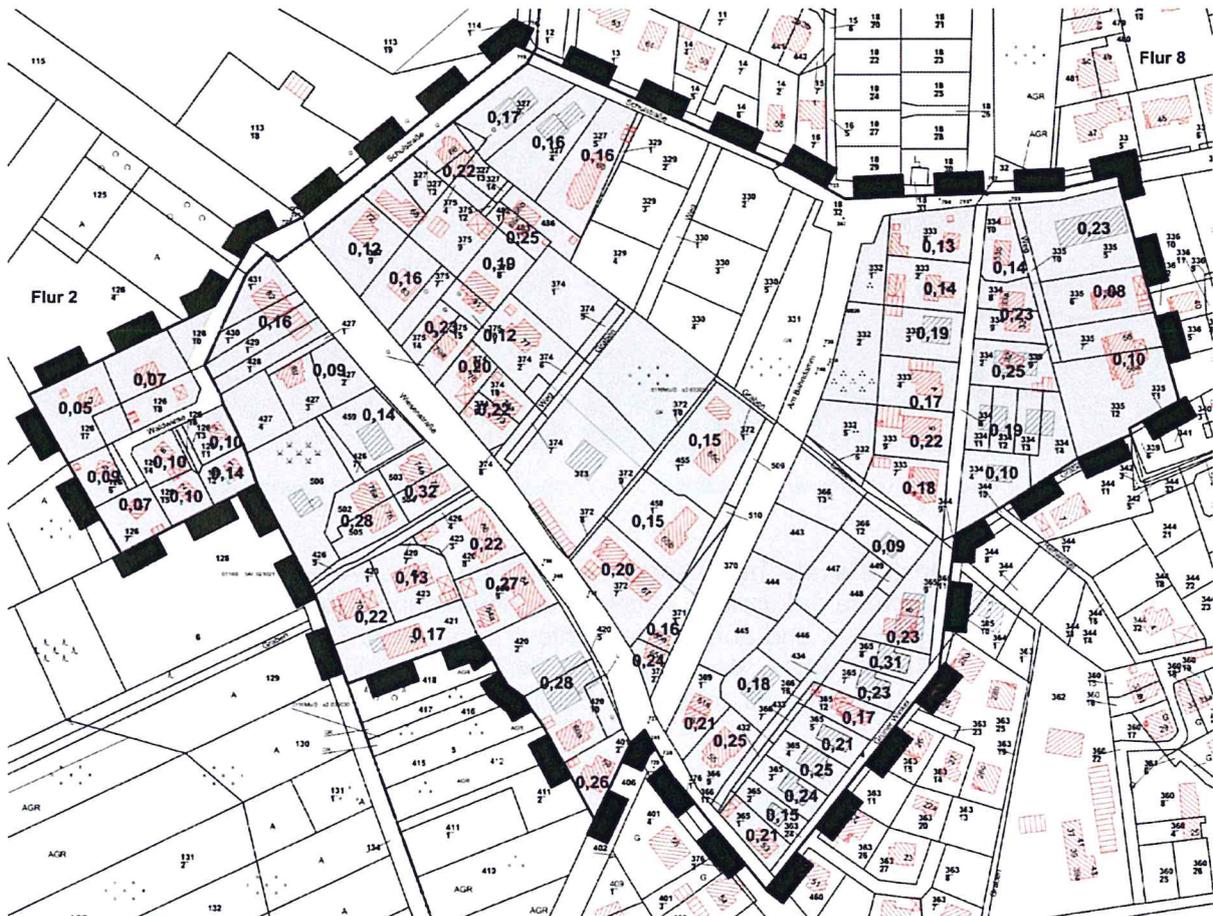


Abbildung 8 Überbauungsgrad Hauptgebäude

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist abschnittsweise deutlich unterschiedlich, wobei allgemein in rückwärtigen oder randlichen Bereichen eine geringere bauliche Nutzung prägend ist als im straßenbegleitenden Bereich entlang Wiesenstraße und Schulstraße. Angesichts einer kleinteiligen offenen Bebauung (freistehende eingeschossige Einzelhäuser mit allseitig eingehaltenem Grenzabstand) schwanken die erreichten Dichtewerte der älteren Bebauung im Wesentlichen zwischen 0,15 und 0,25.

Entlang der Wiesenstraße hat in den letzten Jahren vermehrt eine verdichtende Neubebauung stattgefunden (z.B. Wiesenstraße 73/73a, 74/74a, 75, 79/79a). Dabei wird aber nur in Einzelfällen eine Überbauung von knapp über 30% erreicht (Wiesenstraße 74/74a), was auch ungünstigen Grundstückszuschnitten geschuldet ist (z.B. einheitliche Doppelhausbebauung auf unterschiedlich großen Grundstücken).

In den rückwärtigen Bereichen ist eine Überbauung von unter 20% durch Gebäude (Hauptanlage) die Regel (ausgeprägt bei Wiesenstraße 57, 65b bis c, 77, Schulstraße 56a,



58/58a), nur bei den neueren Doppelhäusern Schulstraße 66b/c erreicht der Überbauungsgrad bei einem der unterschiedlich großen Grundstücke 0,25.

Der südliche Abschnitt des Grünen Winkels wurde in DDR-Zeit vergleichsweise einheitlich zu Erholungszwecken bebaut. Nicht zuletzt durch zahlreiche Anbauten (teilw. umgebaute Nebenräume ohne Grenzabstand) wird auf den insgesamt kleinen Grundstücken (270 bis 350qm) eine vergleichsweise hohe bauliche Nutzung erreicht, was jedoch durch eine flache Dachneigung (kein ausgebautes Dachgeschoss) ausgeglichen erscheint. Im Unterschied dazu weisen die ebenfalls aus DDR-Zeiten stammenden Wochenendhäuser in der Waldsiedlung einheitlich geringe Dichten von 0,05 bis 0,14 auf.

1.4.2 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

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

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

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

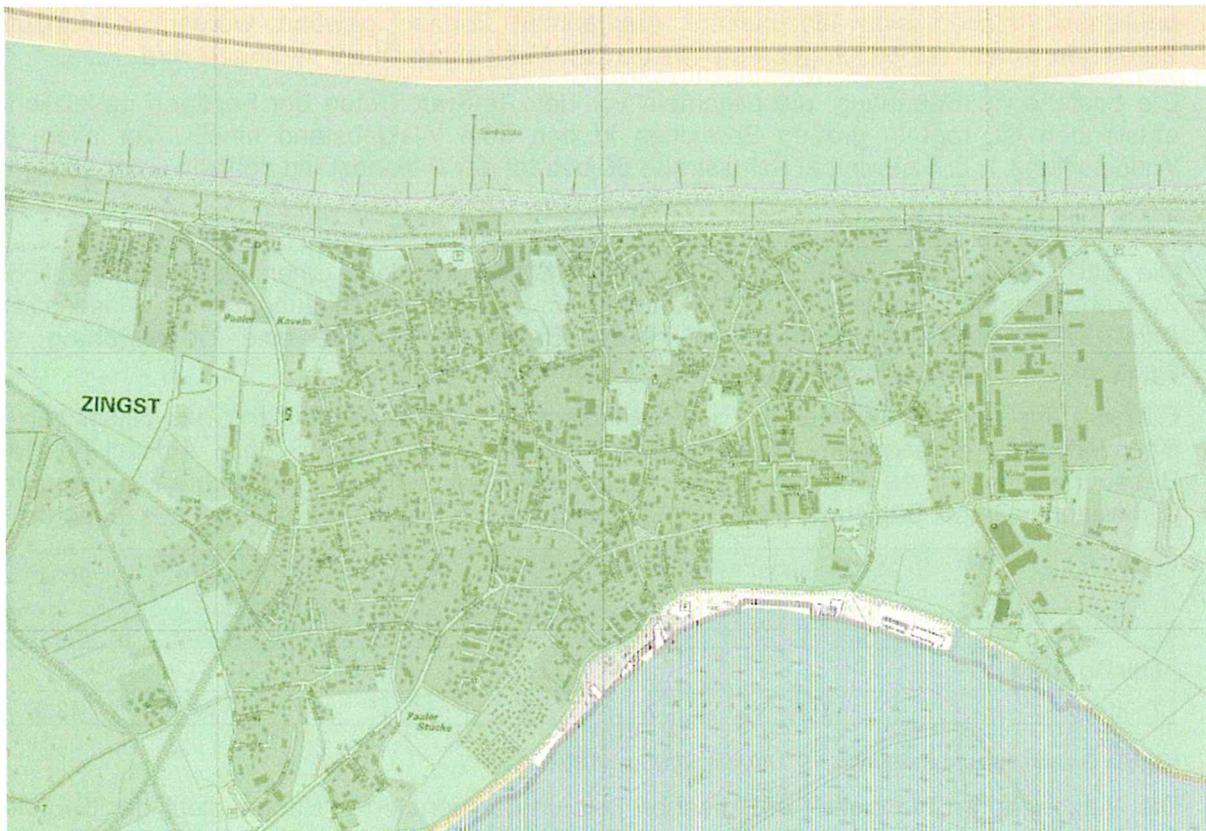


Abbildung 9 Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)
LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)



Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805km² 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 380m.

In einem Abstand von rund 640m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* mit der EU-Nummer: DE 1542-302 bildet ein großes Gebiet von 27.890 ha auf bzw. im Umfeld der Halbinsel Zingst. Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

In einem Abstand von rund 1140m nördlich bzw. rund 640m südlich zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Zingst neben boddenseitigen Flächen auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300m zum Strand umfasst.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

1.4.3 Wald

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch westlich angrenzend findet sich Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V. Dabei handelt es sich

- um den allseitig von Bebauung umschlossenen Bereich südliche der Schulstraße (Flst. 329/2 bis 4, 330/1 bis 5, 331),
- um den Bereich angrenzend an die Waldsiedlung (Flst 126/2 bis 4, 128),
- um einen Waldstreifen westlich der Schulstraße (Flst 113/19).

Allgemein ist mit baulichen Anlagen von Waldflächen ein Waldabstand von 30m einzuhalten. Die Bestimmungen der Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind einzuhalten. Ausnahmen können gewährt werden in bebauten Bereichen, sofern der örtlich geprägte (faktische) Waldabstand nicht verringert wird.

Die bestehende Bebauung, die allgemein vor dem In-Kraft-Treten der heutigen gesetzlichen entstanden ist, ragt in großen Bereichen in den 30m Waldabstand hinein. Vor allem bei Waldsiedlung 1, 2, 5 sowie bei Schulstraße 60 beträgt der Waldabstand deutlich unter 10m.

1.4.4 Eisenbahnflächen

Die alte Trasse der Darßbahn (Flst. 370, 18/32) unterliegt einer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Fortbestand der Widmung). Im Bereich der Kreuzung mit der Wiesenstraße (Flst. 376/3) dürfte auch historisch in der Breite der Trasse eine Überlagerung von eisenbahnrechtlicher und straßenrechtlicher Widmung vorliegen.

Die sich aus der anzunehmenden schalltechnischen Immissionsbelastung des zulässigen zu Bahnverkehrs ergebenden Konsequenzen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereichs“ gutachterlich untersucht (Umweltplan GmbH Stralsund, 07/2013). Demnach ist von folgender Belastung auszugehen:

Zuggattung	Scheibenbrems- anteil p %	Anzahl der Züge		v _{Zug} Km/h	Zug- länge l m	Emissionspegel in dB(A)	
		Tag	Nacht			Tag	Nacht
Darßbahn							
Triebzug	100	32	4	80	50	49,1	43,0

(Quelle Gutachten zum B-Plan Nr. 19, Umweltplan GmbH 07/2013)

Die Nutzungen im Plangebiet entsprechen keinem der normierten Baugenbiete der BauNVO. Die Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebiets nach DIN 18009 von 55dB(A) tags und 45dB(A) nachts, die den vorherrschenden Nutzungen Wohnen und Beherbergung /



Ferienwohnen entsprechen, werden bereits in einer Entfernung von ca. 12m von der Gleisachse erreicht bzw. unterschritten. Die bestehende sowie die zulässige Bebauung hält mit Ausnahme von drei in jüngster Zeit errichteten Bestandsgebäuden diesen Abstand ein (Wiesenstraße 58, 61/61a, 65/65a).

Die besagten drei Bestandsgebäude liegen in einem Abstand von ca. 8,0 m zur Trassenachse. Eine Pflicht zur Veränderung (z.B. Anpassung der Grundrissgestaltung) bzw. gar eine Rückbauverpflichtung wäre unverhältnismäßig. Angesichts des geringen Baualters aller drei betroffenen Gebäude ist in den nächsten Jahren nicht mit wesentlichen Veränderungen an den Gebäuden zu rechnen.

Den Spielraum zur hinnehmbaren Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte bei Verkehrslärm bilden die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV), die nach überschlägiger Prüfung auch bei den Bestandsgebäuden eingehalten werden.

1.4.5 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. 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 für die Binnenküste. 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 Planungsgebiet liegt innerhalb der grundsätzlich vor Hochwasser geschützten Ortslage Zingst, und zwar an deren westlichem Ortsrand. Der direkte Küstenschutz der Ortslage Zingst wird über das Schutzsystem an der Außenküste bestehend aus Strand, Buhnen, Düne und Seedeich „Prerow - Sundische Wiese“ sowie zur Binnenküste durch den Boddendeich „Zingst“ sowie die Riegeldeiche „ZingstWest“ und „Zingst-Ost“ sichergestellt. Der Riegeldeich Zingst-West kann keinen dem BHW entsprechenden Schutz gewährleisten, perspektivisch muss er bzgl. Aufbau und Kronenhöhe ertüchtigt werden. Der Zeitpunkt der Ausführung der Maßnahmen kann nicht konkret benannt werden, da hier auch der Ausbau der Bahnstrecke bis Zingst eine Rolle spielt. Somit verbleibt z.Zt. die latente Restgefährdung einer Überflutung des Gebietes aufgrund des in Teilbereichen unterdimensionierten Deiches Zingst-West.

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

1.4.6 grenznahen Raum im Sinne des ZollVG

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 -). Daher ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

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



einer Bauzone auf der Grundlage einer erneuten parzellenscharfen Bewertung überarbeitet (vgl. Abb. 8).

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen folgende Bereiche unterschieden:

2.1.1 (Bauzone 5a/b „Randbereich“)

Wiesenstraße und Schulstraße sind die Siedlungsstruktur prägende West-Ost-Verbindungen. Ein weiteres Wachstum nach Westen wird jedoch durch die angrenzenden Waldflächen dauerhaft aufgehalten werden, das Plangebiet damit langfristig ein ruhiger Randbereich bleiben.

Die kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung weist bezogen auf den Ort eine insgesamt mittlere bauliche Dichte auf, wobei ein deutlicher Unterschied zwischen Grundstücken mit älterer Bebauung und solchen mit Neubauten besteht. Eine Überbauung in einer Größenordnung von über 30% der Gesamtgrundstücksgröße bleibt jedoch die seltene Ausnahme (vgl. Abb. 8), so dass mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 im straßennahen Bereich auch für die Neubauten eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verbleibt, ohne dass der Charakter des Gebiets als eines durchgrünten Randbereichs grundsätzlich in Frage gestellt würde. Auch zukünftig werden gut 50% der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen sein.

Für die rückwärtigen Grundstücke im Umfeld des Waldes sowie am südlichen Ortsrand wird eine geringere GRZ festgesetzt (Bereich 5b), was im Wesentlichen durch den Bestand gedeckt ist. Die Abstufung der Bebauungsdichte wird durch differenzierte Festlegung der zulässigen Gebäudetypologie (rückwärtig Einzelhäuser als Regelfall, Doppelhäuser nur ausnahmsweise), der Anzahl der Wohneinheiten (nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) sowie der Gebäudelängen unterstützt. Die rückwärtige Bebauung soll auch zukünftig kleinteilig bleiben und sich maßstäblich der straßenbegleitenden unterordnen.

Für die durchweg eingeschossigen Gebäude wird ergänzend eine maximale Firsthöhe entsprechend dem allgemein ortsüblichen Maß einer eingeschossigen Bebauung von 9,0m festgesetzt.

Abweichend hiervon wird für den Grünen Winkel aufgrund einer durchwegs niedrigeren Bestandsbebauung sowie unter Berücksichtigung der Schmalheit des Straßenraums eine leichte Abstufung auf 8,5m vorgenommen. Die Neubauten Grüner Winkel 28 und 28a haben eine Firsthöhe von 7,87m (bezogen auf die Straßenhöhe von 0,52m HN), auch die neuen Doppelhäuser Grüner Winkel 31 / 31a überschreiten eine Firsthöhe von 8,0m nicht. Grüner Winkel 29 weist eine Firsthöhe von 7,09m über Straße auf, die Gebäude Grüner Winkel 9 bis 15 liegen hinsichtlich der Gebäudehöhe deutlich darunter. Nur das nördlich des Grabens stehende Gebäude Grüner Winkel 6 liegt mit 8,67m über Straße leicht über dem festgesetzten Maß. Eine Bebauung mit 9,0m Firsthöhe über Straße würde hier die bestehende Bebauung deutlich überragen und sich damit nicht einfügen. Die zulässige Firsthöhe von 8,5m ist für die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss ausreichend.

Die straßenseitigen Baufluchten folgen dem Bestand, die Bestandsbebauung ist häufig deutlich auf eine faktische Bauflucht hin ausgerichtet. Dabei werden ergänzend Besonderheiten wie insbesondere straßenbildprägende Einzelbäume durch Aussparung aus dem Baufenster berücksichtigt.

Weniger deutlich sind die Vorgaben der Siedlungsstruktur hinsichtlich der rückwärtigen Baugrenze zu erkennen; in vielen Fällen bestehen rückwärtig zusätzliche Entwicklungspotenziale, die in der Planung entsprechend berücksichtigt und gesichert werden, ungeachtet der Frage, ob das Baurecht nach § 34 BauGB bereits eine solche rückwärtige Bebauung gestattet hätte.

Dies betrifft z.B. den Bereich zwischen Grünen Winkel und Am Bahndamm; hier wird eine Ausweitung der Bebauung bis zu einer gedachten Verbindung zwischen der rückwärtigen Kante des nördlich angrenzenden Baufeldes (entspricht der Bautiefe im nördlichen Grünen Winkel von gut 28m) und der Bebauung auf dem Flurstück 369/1 (Schulstraße 61/61a) vorgenommen, was als eine sinnvolle, angesichts der baulichen Prägung durch die rückwärtigen Bestandsgebäude (Schulstraße 57, 61a) städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung der Bebauung im Bereich der bisherigen Freiflächen erscheint. Voraussetzung ist eine Erschließung durch einen privaten



Wohnweg vom Grünen Winkel aus, da die Eisenbahnflächen derzeit einer gemeindlichen Planung und damit einer Ausweisung als Verkehrsfläche entzogen sind.

Sowohl im Bereich Wiesenstraße 78 bis 80 als auch Wiesenstraße 69/77/81 und Schulstraße 60/66 besteht hinsichtlich der rückwärtigen Baugrenzen ein Konflikt mit dem gesetzlichen Waldabstand. Gemäß den Vorgaben der Waldabstandsverordnung gilt hier der Grundsatz, dass sich die Bebauung nicht weiter in Richtung Wald entwickeln darf, bestehende Gebäudestandorte einschließlich der durch den Bestand geprägten Baulücken jedoch durch Baufensterausweisung gesichert werden können.

2.1.2 Waldsiedlung (Bauzone 6a „Siedlungen“)

Die Waldsiedlung wird als früheres Wochenendhausgebiet mit einheitlich kleinen Wohngebäuden (Gebäudegrundflächen 30 bis 50qm mit nur einzelnen kleineren Anbauten aus neuerer Zeit) von den angrenzenden gewachsenen Siedlungsbereichen abgesetzt. Die im Übergang zum Wald extensive Grundstücksausnutzung wird durch eine geringe GRZ von 0,15 gesichert. Entsprechend des Ursprungs als Wochenendhaussiedlung wird die Bebauung als Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit fixiert. In Entsprechung zur reduzierten Gebäudegrundfläche ist auch die Firsthöhe etwas stärker als sonst üblich zu begrenzen, um schlecht proportionierte turmartige Gebäude auszuschließen. Mit der Begrenzung auf kleine Einzelgebäude wird sichergestellt, dass die neu möglichen Baukörper trotz teilweise großer Grundstücke die Bestandsbebauung nicht erdrückt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass große Grundstücksbereiche durch die Lage innerhalb des Waldabstands einer baulichen Nutzung dauerhaft entzogen sind. Das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) endet folglich eng hinter den bestehenden Gebäuden, da eine weitere Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald angesichts des insgesamt örtlich geprägten geringen Waldabstands unzulässig ist.

2.1.3 Südlicher Abschnitt Grüner Winkel (Bauzone 6b „Siedlungen“)

Die einheitliche Bebauung aus DDR-Zeit (vgl. Abb. 7) wird wie die Bebauung der Waldwiese als Sonderfall behandelt. Die GRZ wird auf dem Niveau angrenzender Bereiche belassen. Um jedoch eine unangemessene Dominanz von Neubauten zwischen den flachen Gebäuden auszuschließen, wird eine im Vergleich mit der Umgebungsbebauung leicht geringere Firsthöhe von 8,0m festgesetzt. Mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude werden die Regelungen der Bauzone 5b (rückwärtige Bereiche) übernommen. Doppelhäuser werden ausgeschlossen, um zu verhindern, dass auf den schmalen Grundstücken hintereinander dauerhaft unabhängige Nutzungseinheiten entstehen. Doppelhäuser können jedoch ausnahmsweise errichtet werden, sofern zwei benachbarte Grundstücke zusammengelegt und die Doppelhäuser straßenparallel angeordnet werden.

2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Bauland / Grünflächen

Der Planbereich umfasst mit dem Wald südlich der Schulstraße eine Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich). Der Wald wird nachrichtlich übernommen.

Sämtliche übrigen privaten Grundstücksflächen sind Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs und werden dementsprechend einer der Bauzonen zugeordnet.

2.2.2 Gräben

Die in der Ortslage bestehenden Gräben (Gewässer II. Ordnung) sind für die Niederschlagswasserentsorgung unentbehrlich und werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen (vgl. auch Punkt 2.3.2). Zusätzlich wird nachrichtlich ein Gewässerrandstreifen von 5,0m ab Grabenoberkante als von Bebauung freizuhalten Schutzfläche dargestellt, sofern dieser auf privaten Baugrundstücken liegt.

Die Untere Wasserbehörde hat in ihren Stellungnahmen regelmäßig auf den Schutzstreifen hingewiesen: „Gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann die zuständige Behörde einen Gewässerrandstreifen beidseitig der Böschungsoberkanten von oberirdischen Gewässern im Innenbereich festsetzen. Vorliegend wird dieser auf 5 m festgesetzt. Neben den



Festlegungen des § 38 Abs. 4 WHG ist der Gewässerrandstreifen so zu bewirtschaften, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als den Umständen nach unvermeidbar ist (§ 36 WHG).“

Es ist für die Gemeinde derzeit zwar nicht erkennbar, dass bisher für die betroffenen Gräben im Plangebiet schon ein durch gesonderte Verfügung gem. § 38(3) WHG festgesetzter behördlicher Gewässerrandstreifen für den Innenbereich besteht; die zuständige Behörde hat hierzu nach Wissen der Gemeinde bislang keine gesonderte Verfügung erlassen. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Untere Wasserbehörde gemäß der Aussagen der Stellungnahme einen behördlich festgelegten Gewässerrandstreifen festsetzen und diesen bei Vorhaben in Gewässernähe durchsetzen wird.

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit bis zur behördlichen Festlegung des Gewässerrandstreifens werden die Grabenschutzstreifen ergänzend nach §9(1) Nr. 10 BauGB gesichert. Ein Abstand der Bebauung / Gebäude zum Graben erleichtert den dauerhaften Unterhalt der Gräben (als Erschließungsanlagen) und sichert die ökologische Qualität der Gewässer im Sinne einer durchgängigen, vernetzenden Grünstruktur.

Neue Grundstückszufahrten über Gräben sind Gewässerkreuzungen. Diese sind gemäß § 82 LWaG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Dazu ist die Länge, Dimension und der Höhenbezug anzugeben.

2.2.3 Eisenbahnflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Trasse der Bahnstrecke Velgast – Prerow (Streckennummer 6778). Von einer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Fortbestand der Widmung) ist nach Aussage des Eisenbahnbundesamtes als Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen bei den Flurstücken 370 und 18/32 auszugehen. Im Bereich der Kreuzung mit der Wiesenstraße im Flurstück 376/3 dürfte auch historisch in der Breite der Flurstücke 370 und 406 eine „Überlagerung“ von eisenbahnrechtlicher und straßenrechtlicher Widmung vorgelegen haben.

2.2.4 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 geringer GRZ zu Schwierigkeiten, wenn z.B. die rückwärtige Gebäude mit entsprechend langer Zuwegung platziert werden sollen. Entsprechend des ländlichen Charakters gerade in den aufgelockert bebauten randlichen Bereichen des Ortes entsprechen zudem größere befestigte Hofflächen durchaus der historischen Bebauungsstruktur. Abweichend von §19(4) BauNVO wird deshalb für Bereiche mit geringer GRZ eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließlic. 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.



2.2.5 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, Abbildung 8). In Bauzone 5a handelt es sich um Wiesenstraße 74/74a. In Bauzone 5b überschreiten Schulstraße 66b/c die zulässige Grundflächenzahl. In Bauzone 6 liegt Grüner Winkel 9 wahrscheinlich über der festgesetzten GRZ. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 berücksichtigt den Bestand in allen Fällen, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Obergrenzen des §17 BauNVO), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen 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 Drempel 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.
- Bauweise: Die Ausnahme soll „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude berücksichtigen, die im Einzelfall die festgesetzte Länge überschreiten (Schulstraße 56 mit 25m, Wiesenstraße 60 mit 19m). Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann bis zur jeweils bestehenden Gebäudelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 25m zugelassen werden. Die Länge von 25m entspricht der auch für andere den Bereiche des Ortes zulässigen Gebäudelänge (vgl. Seestraße).

2.2.6 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. Zusätzlich wird ein Nachpflanzgebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen.
- in alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind. Diese Bäume sind im Rahmen des einfachen Bebauungsplans weiterhin nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt. Von den Verboten der Baumschutzsatzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden, sofern der Erhalt die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Satzung auszugleichen.



2.2.7 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild der vor allem eingeschossigen Gebäude mit ausgeprägtem Steildach zu sichern. Neben dem Prinzip des geneigten Steildaches (mit Dachneigung und Grundform) werden mögliche Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Größe und Einordnung auf der Dachfläche reglementiert, um zu verhindern, dass unproportionierte Dachaufbauten das Grundprinzip des geneigten Steildaches in Frage stellen.

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

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Die verbindenden Gemeindestraßen (Wiesenstraße, Schulstraße,) werden als Verkehrsflächen, die untergeordneten Wohnstraßen (Grüner Winkel, Waldwiese) einheitlich als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehrsfläche (kein Durchgangsverkehr) ausgewiesen.

Die ehemalige Bahntrasse ist aufgrund der fortbestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung einer gemeindlichen Planung derzeit entzogen. Die Trasse ist zur Erschließung der anliegenden Grundstücke nicht notwendig, da die Grundstücke westlich (Wiesenstraße 65b, 65c) über ein parallel verlaufendes gemeindliches Wegestück erschlossen werden können, die Grundstücke östlich (Grüner Winkel 1 bis 6) ausreichend über den Grünen Weg erschlossen sind. Der bislang noch unbebaute Bereich südwestlich der Bahntrasse (Flst. 366/13, 443 bis 448) muss wie bisher über den rückwärtig angrenzenden Privatweg (Flst 434) erschlossen werden. Auch bei einer zukünftig wahrscheinlichen Entwidmung dieser Bahnflächen ist daher ein Ausbau als Gemeindestraße verzichtbar.

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

Die Binnenerschließung insbesondere rückwärtiger Bereiche erfolgt zum Teil über private Wohnwege, die in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden. Insbesondere sofern über diese Stichwege Gebäude erschlossen werden, die mehr als 50m 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 16t 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 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. 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. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in die angrenzenden Gräben ist sicherzustellen, dass ein Rückhalt vor der Einleitung erfolgt. Dies ist zum Einen durch Versickerungsanlagen bzw. durch den Bau von Staukanälen (mit Rückschlagklappe) möglich. 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 Uferstrandstreifen des Gewässers befinden, kann der Verband für Wasserschäden und Schäden durch Uferabbrüche keine Haftung übernehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über unser Gewässer nicht möglich ist. Auch für dadurch auftretende Schaden und Beeinträchtigungen kann der Verband nicht haftbar gemacht werden. Im Bebauungsgebiet besteht ein geringer Flurabstand zu Grundwasserspiegel. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

Im Zuge der mit der Planung gesicherten Nachverdichtung zwischen Güner Winkel und Am Bahndamm ist das Grabensystem zu erweitern. Bereits in der Vergangenheit wurden durch vorbereitende Auffüllungen in diesem Bereich die bestehenden privaten Gräben in ihrer Funktion gestört und in der Folge Fremdgrundstücke durch Vernässung in Mitleidenschaft gezogen. Im Zuge der Planung soll daher der entlang der Bahnanlage bestehende, jedoch partiell verfüllte Graben wiederhergestellt und als offizieller Bestandteil des Grabensystems öffentlich gesichert werden.

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

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

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

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

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern, in der aktuellen Fassung vom 29. Oktober 2012 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.



2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche
Bauzone 5a	33.874 qm	%	0,3	10.162 qm
Bauzone 5b	11.874 qm	%	0,2	2.375 qm
Bauzone 6	3.385 qm 3.849 qm	%	0,3 0,15	1.016 qm 557 qm
Verkehrsflächen	8.100 qm	%		
Bahnflächen	2.247 qm			
Grünflächen/Wald	6.129 qm	%		
Plangebiet	69.458 qm			14.110 qm

Insgesamt werden 52.982 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 14.110 qm überplant.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die Belange der Eisenbahn (Fachplanungsvorbehalt): Die alte Trasse der Darßbahn (Fist. 370, 18/32) unterliegt einer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Fortbestand der Widmung). Eine formelle Entwidmung ist erst mit Abschluss des derzeit laufenden Planfeststellungsverfahrens für die Neubautrasse der Darßbahn möglich.
- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Im Plangebiet sowie angrenzend befindet sich Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V. Im Bebauungsplan ist die rückwärtige, dem Wald zugewandte Baugrenze gemäß der örtlichen Prägung durch die Bestandsgebäude festgelegt worden. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach §3(1) Satz 2 WAbstVO M-V (Ausnahme für Baulückenbebauung) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes unter Wahrung der bisherigen Rechtsposition der privaten Grundstückseigentümer verhindert.

Außerhalb der Baufenster sind auf den privaten Baugrundstücken nur Nebenanlagen zulässig, für die nach §2 WAbstVO M-V Ausnahmen grundsätzlich möglich sind. Die Bestimmungen der Waldabstandsverordnung bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind einzuhalten.

- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist nahezu flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Baugrundstücke als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Im Planbereich befinden sich Wald sowie 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 erhaltenen Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage (Bäume, Gräben, Waldbereiche).



- 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 Einfüegebots nach §34 BauGB zulässigen, aber im Moment nicht ausgeübten Nutzungen (vgl. 3.2).

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich mit Ausnahme der Waldfläche um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des §34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfüegebots des §34 BauGB bebaubar. Dabei sind bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen grundsätzlich keine Einschränkungen zu erwarten.

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Angesichts der zum Teil sich deutlich abzeichnenden faktischen rückwärtigen bzw. vor allem vorderen Baugrenzen ist die Bebaubarkeit gewisser Flächen auch im Innenbereich ausgeschlossen. Zu nennen ist hier beispielhaft:

- rückwärtige Bauflucht im nordwestlichen Abschnitt des Grünen Winkels; selbst Nebengebäude überschreiten nicht eine Bautiefe von mehr als 29m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, die rückwärtigen Flächen zur Bahntrasse liegen außerhalb des Bereichs, in dem sich eine Bebauung einfügen könnte.
- rückwärtige Flächen im Waldabstand sind nur gemäß des örtlich geprägten Waldabstands bebaubar; eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald ist durch höherrangiges Recht ausgeschlossen.

Zudem kann eine Bebauung rückwärtiger Flächen trotz genereller Innenbereichsqualität am Fehlen einer geeigneten Erschließung scheitern, sofern weder eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen noch geeignete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen. Dies ist vor allem entlang der Bahntrasse zu berücksichtigen. Eine Erschließung von Baugrundstücken über die gewidmete Bahntrasse ist vor deren Entwidmung unzulässig. Die bestehenden Gebäude sind rechtlich sämtlich über zur Bahntrasse parallele Stichwege zu erreichen.

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 dünn bebauter Grundstücke mitbestimmt wird (aufgelockerte offene Einzelhausbebauung), auch wenn es bereits einzelne, durch Teilung entstandene kleine und entsprechend dicht bebaute Grundstücke gibt (z.B. Wiesenstraße 74/74a).

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, werden Ausnahmen vorgesehen, die eine bestandsorientierte Entwicklung über den eigentlichen Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.3).

Durch den vorgenommenen Ausgleich zwischen zusätzlicher Verdichtung einerseits und Qualitätssicherung andererseits ist die Planung geeignet, 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. 25 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. 840m von der Ostsee bzw. 740m vom Bodden entfernt. Die Grundstücke sind teilweise mit alten Entwässerungsgräben (Gewässer II. Ordnung) durchzogen, die regelmäßig gepflegt werden.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen bei 0,0m 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 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach §29 NatSchAG M-V und des 200m Schutzstreifens nach §89 LWaG M-V.

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

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

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

Pflanzen und Tiere

Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) zeigt für das direkte Untersuchungsgebiet keine Charakteristik an. Der westlich angrenzende Freesenbruch wird als Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten charakterisiert.

Das Plangebiet umfasst ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern. Im Wesentlichen handelt es sich um Flächen mit artenarmem Zierrasen auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen. Auffallend sind die alten Eichen in der Wiesenstraße westlich des ehemaligen Bahndamms. Die ortstypischen geköpften Linden als straßenbegleitende Bäume sind in diesem Teil von Zingst nicht zu finden. Südlich der Schulstraße konnte sich auf einer ca. 5.200qm großen Fläche ein



dichter Gehölzbestand entwickeln, der als Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V anzusprechen ist.

Im Folgenden sind die ortsbildprägenden (straßenbildprägenden) Gehölze aufgelistet:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Betula pendula	a 80*	6	3-stämmig	E
2	Betula pendula	80*		geköpft	E
3	Picea abies	95	13	mit Efeu bewachsen - gefällt	
4	Quercus robur	90*	9	auf 4 m Höhe aufgeastet	E
5	Betula pendula, Alnus glutinosa, Sorbus aucuparia			Baumgruppe entlang des Grabens	Teilw. gefällt
6	Pinus sylvestris	160*	9		E
7	Quercus robur	300	15		E
8	Pinus sylvestris	a 80*	5	Zwiesel ab 1 m Höhe	gefällt
9	Betula pendula	98	8		gefällt
10	Quercus robur	200	9		E
11	Quercus robur	140	8	2 stämmig oder 2 Bäume	E
12	Larix decidua	131	10		E
13	Betula pendula	a 100*	10	4-stämmig, viel Totholz	E
14	Quercus robur	99	10	3-stämmig	E
15	Quercus robur	156	10		E
16	Quercus robur	166	12		E
17	Quercus robur	165	8		gefällt
18	Quercus robur	92	5		E
19	Quercus robur	150*	10		E
20	Quercus robur	120*		Stammschaden sowie Hausnummer am Stamm	
21	Quercus robur	103	8		gefällt
22	Quercus robur	150*	10		E
23	Quercus robur	200*	8		E
24	Quercus robur	300*	10		E
25	Quercus robur	99	8	mit Efeu bewachsen	E
26	Quercus robur		12		E
27	Quercus robur	135	zus. 10 m		E
28	Quercus robur	140*		E	
29	Quercus robur	150*	10		
30	Betula pendula	90*	12		
31	Quercus robur	160*	12		E
32	Quercus robur	155*	12		E
33	Quercus robur	160*	12		E
34	Quercus robur	a 70 cm	10	3-stämmig	E
35	Quercus robur	170*	10		E
36	Quercus robur	a 160	20	4-stämmig	E

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

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

* geschätzt, Baum nicht frei zugänglich



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

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

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

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



Abbildung 10 Baumbestand

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur wird sich gering bis gar nicht verändern. Die sich nach den heutigen Baufluchten orientierenden Baufenster halten die vorhandenen



zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche auch zukünftig frei. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Bebauung orientiert sich vorwiegend am Bestand.

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

Das Plangebiet bietet den vorgefundenen Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitats (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 -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Ein Verlust von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vordringlich durch das Aufhängen von Nistkästen im Waldbereich zu kompensieren.

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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für Baumfällungen und Gebäudeabrisse) ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Zingst in der Landschaftseinheit 'Fischland-Darß-Zingst und das südliche Boddenkettenland'. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildtyp urbaner Raum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich in der westlichen Ortslage Zingst. Es wird im Westen vom Freesenbruch und im übrigen Gebiet durch die örtliche Bebauung begrenzt. Gemäß Landschaftsbildräumlicher Bewertung laut Umweltkarten wird der westliche Teil des Planungsgebietes mit hoch bis sehr hoch eingestuft. Der östliche Bereich wird als Urban angesprochen.

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

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

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

3.3.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler: Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. 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. 25 „Westliche Wiesenstraße / Schulstraße“ 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 52.982 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 14.110 qm überplant.

Ostseeheilbad Zingst
Mai 2015

