

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. 27 "östliche Rosenberg-Siedlung" Ostseeheilbad Zingst



.... B



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) Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Eine weitere Überschreitung auch mit teilversiegelten Flächen ist unzulässig.
- 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).

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

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

a16 = abweichende Bauweise

Gebäude sind mit Grenzabstand zu den seitlichen, rückwärtigen und vorderen Grundstücksgrenzen als Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 16 m zu errichten.

I.2.2) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO

Nebengebäude mit einer Gebäudegrundfläche von über 15 qm sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichend hiervon kann eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit nicht überdachten Stellplätzen zugelassen werden, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2 m einhalten.

Nebengebäude mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu 15 qm müssen einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2 m einhalten.

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) Bauweise

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 32 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird.

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

II.1) Dachgestaltung

www.stadt-landschaft-region.de

Geneigte Dächer mit mehr als 42 Grad Neigung sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen; der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.

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

II.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Hohe 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 den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

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

III.3) Artenschutz

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 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.

www.stadt-landschaft-region.de

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.



Inhalt

1	Ziele u	nd Grundlagen der Planung	Ę			
	1.1	Grundlagen	. 5			
	1.1.1 1.1.2 1.1.3	Plangrundlage	. 6			
	1.2	Ziele der Planung	. 6			
	1.3	Übergeordnete Planungen	. 6			
	1.3.1 1.3.2 1.3.3	Rahmenplan Innenentwicklung	. 7			
	1.4	Bestandsaufnahme und -bewertung	9			
	1.4.1 1.4.2 1.4.3 1.4.4	Schutzgebiete	. 9			
2	Städ	Itebauliche Planung	12			
	2.1	Planungskonzept	12			
	2.2	Begründung weiterer Festsetzungen	13			
	2.2.1 2.2.2 2.2.3	Ausnahmen für bestehende Anlagen	13			
	2.3	Erschließung	15			
	2.3.1 2.3.2					
	2.4	Flächenbilanz	16			
3	Aus	Auswirkungen				
	3.1 Abwägungsrelevante Belange					

1 Ziele und Grundlagen der Planung

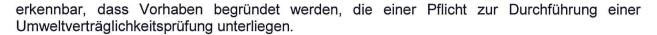
1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das rund 1,4 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung des östlichen Abschnitts von Rosenberg-Siedlung, bestehend aus den Flst. 430 (teilw.), 431, 432, 433, 59/25, 59/5 bis 59/8, 59/10 der Flur 4, Gemarkung Zingst.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 12.750 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 3.188 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird. Es ist nicht

www.stadt-landschaft-region.de



1.1.2 Plangrundlage

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

1.1.3 Rechtsgrundlagen

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

1.2 Ziele der Planung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein in den frühen 70er Jahren einheitlich mit zweigeschossigen Siedlungshäusern bebauten Bereich. Seit der Erbauungszeit entstanden umfangreiche Anbauten sowie zahlreiche Nebengebäude. Angesichts des Baualters der Wohngebäude sowie der in der Regel großen Grundstücke besteht ein starker Baudruck, der das ursprüngliche Erscheinungsbild stark verändern wird.

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung durch:

- Sicherung der bestehenden geringen Bebauungsdichte,
- Erhalt privater Grünflächen im rückwärtigen Bereich entlang des Grabens 10/3,
- Sicherung der bestehenden Baufluchten (straßenseitig),

Angesichts der zukünftigen Mehrreihigkeit der auf den tiefen Grundstücken möglichen Bebauung erfolgen ergänzend Festlegungen zum

Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Gebäudelängen),

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

1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

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

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

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

- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung als straßen-begleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),
- Konzentration und Ausrichtung der Bebauung an den Straßen sowie Begrenzung der Bebauung in den Blockinnen-bereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit



- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit
 - Baumreihen / Alleen mit ihren engen Baumstellungen,
 - Hecken als Abgrenzung privater Baugrundstücke,
 - Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit mind. 3 m Tiefe,

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

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 weist den Bereich der Rosenberg-Siedlung als einheitlich bebaute / strukturierte Siedlung aus, die sich aufgrund der einheitlichen Bebauung deutlich von den umliegenden Siedlungsbereichen abhebt.

1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

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

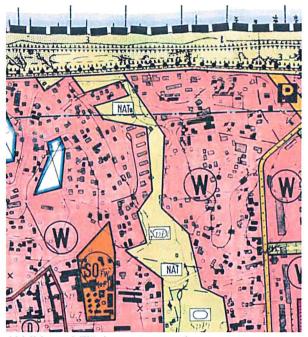


Abbildung 1 Flächennutzungsplan, unmaßstäblicher Ausschnitt

erstrecken sich teilweise auch auf den im Zusammengang bebauten Siedlungsbereich (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB). Durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Bautiefe von 45,0 m wird die ursprüngliche Absicht, grabenbegleitend einen durchgehenden Grünstreifen freizugalten, aufgenommen.

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

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

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

1.4.1 Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets

Bebauung im Plangebiet

Die Rosenberg-Siedlung wurde in den frühen 70er Jahren als einheitlich bebauter Bereich in dem damals unbebauten Bereich rückwärtig der älteren Bebauung am Rosenberg angelegt.

Die ursprüngliche Bebauung besteht aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit flach geneigtem Pultdach, die im Laufe der Jahre durch zahlreiche eingeschossige Anbauten, aber auch zusätzliche Flachbauten erweitert wurden. Die Gebäudelänge bzw. –grundfläche wuchs durch diese Anbauten auf mehr als das Doppelte der ursprünglichen Bebauung. Angesichts der großen Grundstücke wird jedoch bisher eine Bebauungsdichte von ca. 20% der Grundstücksgröße in keinem Fall wesentlich überschritten.

Die bestehende Bebauung konzentriert sich in einem Bereich mit ca. 40 m Bautiefe, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus. Rückwärtige Flächen werden als Garten (Erholung, teilweise auch gartenbauliche Nutzung) genutzt. Hier befinden sich nur vereinzelt sowie vor allem in unregelmäßiger Anordnung Gebäude, die zumeist als Nebengebäude anzusprechen sind.

Eine Bebauung in diesem rückwärtigen Bereich wurde durch die Bauordnungsbehörde des Landkreises bisher mit Verweis auf die Überschreitung des durch die Umgebungsbebauung geprägten Rahmens abgelehnt (AZ 42 30 01 – 0030/09).

Bebauung angrenzender Siedlungsbereiche

Im Vergleich mit der näheren Umgebung stellt die zweigeschossige Bebauung der Rosenberg-Siedlung einen Fremdkörper dar. Das Umfeld wird vorwiegend durch eine eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Steildächern geprägt (Dachneigung der Hauptgebäude vorwiegend zwischen 42 und 48 Grad).

Aufgrund des Baualters der ursprünglichen Gebäude sowie der Größe der Grundstücke ist für die Zukunft mit einer starken Bautätigkeit im Plangebiet zu rechnen. An Hand der Entwicklung der östlich angrenzenden Birkenstraße lassen sich dabei als Gefahren für die zukünftige Entwicklung des Gebiets, die mit eine zunehmende Verdichtung einhergehen können, beispielhaft benennen:

- die Bebauung in mehreren hintereinanderliegenden Reihen mit grundstücksbezogener Erschließung durch private Stichwege, dadurch starke Versiegelung sowie allgegenwärtige Störungen durch privaten Pkw-Verkehr auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen.
- die Reduzierung der Vorgartentiefe durch ein Vorziehen der Bauflucht direkt an die öffentliche Erschließungsfläche, damit Verlust des grün geprägten Straßenbilds,
- die Errichtung von Nebengebäuden oder sonstigen Nebenanlagen (Stellplätze, Sichtschutzzäune) sowohl im vorderen Grundstücksbereich vor der Bauflucht des Hauptgebäudes als auch im rückwärtigen Bereich.

Nutzungen

Wie der Siedlungsbereich des Ostseeheilbads Zingst allgemein ist das Plangebiet von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Beherbergung / Ferienwohnen 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.

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.

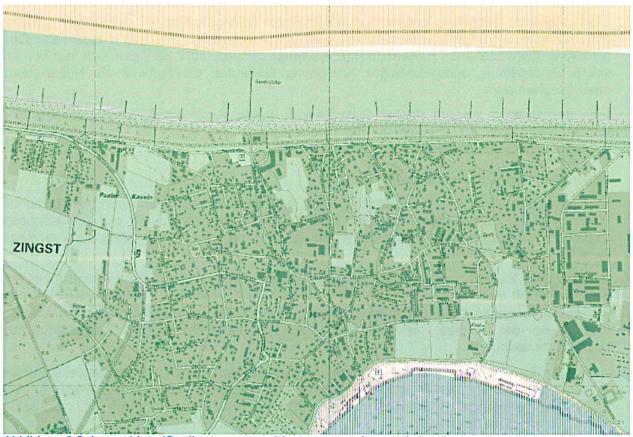


Abbildung 2 Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de) LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)

Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt gut 500 m.

In einem Abstand von rund 700 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* mit der EU-Nummer: DE 1542-302 bildet ein großes Gebiet von 27.890 ha auf bzw. im Umfeld der Halbinsel Zingst. Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

In einem Abstand von rund 500 m nördlich bzw. rund 700 m südlich zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Zingst neben boddenseitigen Flächen auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 280 m zum Strand umfasst.

Gewässer II. Ordnung

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

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern gemäß § 36 WHG so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Ein Bereich von 5,0 m ab Böschungsoberkante wird als Fläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist, festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG

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

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 bestehende, intensiv genutzte Siedlungsflächen, liegt also innerhalb langiährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist derzeit bei Einhaltung der einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Zeitfenster für Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse) nicht abzusehen, muss aber in Vorbereitung von Bauarbeiten Einzelfallbezogen erneut geprüft werden. 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.

1.4.3 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. 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.

www.stadt-landschaft-region.de



1.4.4 grenznahen Raum im Sinne des ZollVG

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZoIIVG 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 ZoIIVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Entsprechend der Planungsziele beschränkt sich die Planung auf vergleichsweise wenige Festsetzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit einer GRZ von 0,25 wird das bestehende Maß der baulichen Nutzung (vgl. 1.4.1) in allen Fällen überschritten, so dass die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung eröffnet wird.

Nicht zuletzt wegen der starken touristischen Nutzung im Plangebiet (mit vorwiegend kleineren Einheiten) entsteht gerade bei einer geringen Grundflächenzahl schnell ein Konflikt hinsichtlich der für die Stellplätze erforderlichen Gesamtversiegelung. Gleichzeitig erfordert die Bebauung der tiefen Grundstücke (rückwärtige Gebäude mit entsprechend langer Zuwegung) einen vergleichsweise hohen Anteil an Nebenflächen. Abweichend von der Standardregelung des § 19(4) BauNVO wird deshalb eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen vorgesehen. Mit der festgelegten Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,45 bleibt sichergestellt, dass mehr als die Hälfte der privaten Baugebietsflächen unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden.

Zudem ist die Differenzierung der wohnungsnahen Freiflächen hinsichtlich Haupt- und Nebenanlage (z.B. Terrasse als Bestandteil der Hauptanlage vs. Freisitz im Garten als Nebenanlage) in der Praxis unbefriedigend. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben unterschiedlich gehandhabt. 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.

Angesichts der Zweigeschossigkeit der bestehenden Gebäude muss abweichend von den angrenzenden Siedlungsbereichen (z.B. Bebauung entlang Rosenberg) im Plangebiet auch zukünftig eine zweigeschossige Bebauung möglich sein. Für die Zukunft ist jedoch mit einer größeren Bandbreite unterschiedlicher Gebäudeformen zu rechnen: dies schließt neben zweigeschossigen Gebäuden mit flachem oder flachgeneigtem Dach auch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach ein. Dabei sollen jedoch auch zukünftig Gebäude mit drei Geschossen ausgeschlossen bleiben, was durch die Beschränkung der Firsthöhe auf 8,5 m sichergestellt wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch die Bestandsbebauung geprägte überbaubare Grundstücksfläche wird auf eine einheitliche Bautiefe von 45,0 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze

ausgeweitet. Dabei war an der südlichen Plangebietsgrenze auf Flst 432 der bestandskräftige Bauvorbescheid zu berücksichtigen (0049/10 vom 01.10.2010, verlängert bis 01.10.2015).

Entsprechend der vorhandenen straßenseitigen Bauflucht ist allgemein eine Vorgartentiefe von 4,0 m einzuhalten. Normiert wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen.

Um den Charakter der rückwärtigen Bereiche als ruhige Gartenfläche zu sichern, werden hinsichtlich der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Anlagen differenzierte Festlegungen getroffen. Abweichend von der allgemeinen Regel (vgl. § 23 BauNVO i.V.m. § 6 LBauO M-V) wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und größeren Nebengebäuden außerhalb der Baufenster aufgehoben. Mit der Anlage von Stellplätze und Garagen würden Störungen in die Gartenzone hineingetragen - im schlimmsten Fall wären die Gebäude allseitig von Verkehrsflächen umgeben (westlich von der öffentlichen Verkehrsfläche, nördlich wie südlich von privaten Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksteile).

Alle weiteren flächigen Nebenanlagen (z.B. Freisitze, Gartenwege) sowie kleinere Nebengebäude (z.B. Gartengerätehäuschen, Pergolen, Gewächshäuser) bleiben auch im rückwärtigen Gartenbereich (mit Ausnahme der Grabenschutzzonen) weiterhin zulässig.

Bauweise

Grundsätzlich wurden die bestehenden Gebäude als Einzelhäuser mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet. Durch zahlreiche Anbauten entstanden dabei in die Grundstückstiefe gestaffelte, zeilenartig lange Baukörper, die der Maßstäblichkeit sowohl der ursprünglichen Gebäude wie der Umgebungsbebauung widersprechen. Die Bebauung entstand wahrscheinlich in schleichender Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die Bautiefe jeweils durch direktes Anbauen minimiert werden sollte. Angesichts der nunmehr planungsrechtlich gesicherten Bautiefe können ergänzende Nutzungen als selbständige abgesetzte Gebäude angeordnet werden. Zur Widerherstellung der Kleinmaßstäblichkeit wird daher eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 16 m festgesetzt. Zu den seitlichen, rückwärtigen und vorderen Grundstücksgrenzen ist der erforderliche Grenzabstand einzuhalten.

2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Ausnahmen für bestehende Anlagen

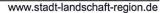
Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch für solche Bestandsgebäude erhalten wird, die den Planungszielen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

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

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

Bauweise: Die Ausnahme berücksichtigt in der Regel "gewachsene", aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude, wie sie im Plangebiet häufig vorkommen (Flst. 59/5, 59/6, 59/7, 59/10). Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann bei Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen, bei denen im Wesentlichen die ursprüngliche Bausubstands beibehalten werden soll, bis zur jeweils bestehenden Gebäudelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 32 m zugelassen werden. Die Länge von 32 m entspricht dem längsten Bestandsgebäude.





Im Neubaufall kann die rückwärtige Nutzungseinheit angesichts der vergrößerten Bautiefe als abgerücktes, separates Gebäude errichtet werden.

2.2.2 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden öffentliche Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sowie die Gräben einschließlich ihrer vor Bebauung zu schützenden Uferbereiche.

Mit der Bildung des Flurstücks 60/9 wird voraussichtlich eine neue Grundstückszufahrt über den Graben 10/3/4 erforderlich. Die Anlage neuer Grundstückszufahrten mit entsprechender Gewässerkreuzung ist gemäß § 82 LWaG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Dazu ist die Länge, Dimension und der Höhenbezug anzugeben.

Angesichts der versteckten Lage des Plangebiets ist der Gehölzbestand auf den privaten Grundstücken nicht als orts- bzw. straßenbildprägend einzuschätzen, so dass auf einen (städtebaulich zu begründenden) Schutz im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Grundsätzlich soll der Baumbestand in Zingst zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und wurde daher durch die Gemeinde mittels Baumschutzsatzung geschützt. 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 10 m geschützt. Die Baumschutzsatzung gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Von den Verboten der Baumschutzsatzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden, sofern der Erhalt die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen. Für die Fällung ist eine Genehmigung der Gemeinde erforderlich, in der der erforderliche Ausgleich festzulegen ist.

Sofern die Bäume überlagernd auch dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen, ist für Fällungen eine einheitliche Naturschutzgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu erteilen (vgl. § 40 (1) NatSchAG M-V). Grundlage für die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs ist in diesem Fall ebenfalls die gemeindliche Baumschutzsatzung, da diese über den Kompensationsumfang des Baumschutzkompensationserlasses hinausgeht. Das Kompensationserfordernis leitet sich unmittelbar aus § 29(2) BNatSchG ab und beruht nicht auf der Eingriffsregelung.

Zudem ist nach Ansicht der Gemeinde fraglich, ob der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V überhaupt rechtswirksam ist, da nach § 29 BNatSchG eine Festlegung als geschützter Landschaftsbestandteil an gewisse Bedingungen geknüpft ist, die – anders als bei der gemeindlichen Baumschutzsatzung - in der entsprechenden Schutzfestsetzung des NatSchAG M-V nicht ausdrücklich angesprochen und damit eventuell nicht beachtet wurden.

2.2.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nur in geringem Umfang erlassen, da die Bestandsbebauung selber kein einheitliches Erscheinungsbild zeigt. Während die grundsätzliche Frage der Dachgestaltung (d.h. Steil- oder Flachdach) den einzelnen Bauherren überlassen bleibt, werden die aus anderen Bebauungsplänen bewährten Festsetzungen zur Gestaltung ausgebauter Steildächer (z.B. Dachform, Firstausrichtung, Umfang von Dachgauben) übernommen. Damit soll eine Verunstaltung des Ortsbilds durch untypisch ausgeführte Steildächer verhindert werden.

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



2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Gemeindestraße Rosenberg-Siedlung erschlossen. Angesichts der geringen Verkehrsbelastung handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche) mit geringer Erschließungsfunktion.

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 rückwärtiger Bereiche erfolgt grundstücksbezogen über private Wohnwege.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die <u>Trinkwasserversorgung</u> sowie <u>Abwasserentsorgung</u> 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 -Boddenlandbesteht 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 <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> erfolgt örtlich durch Versickerung sowie durch Ableitung in das bestehende Grabennetz (Gräben 10/3, 10/3/4), das durch den Wasser- und Bodenverband "Rechnitz-Boddenkette" als Gewässer II. Ordnung unterhalten wird. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Versickerung ist nur über Mulden, Rohr-Rigolen oder eine Kombination beider Anlagen möglich. Die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Schachtversickerung nicht zu. Rigolen werden auf Grund der anstehenden Grundwasserverhältnisse nur bis zu einer Höhle von 60 cm zugelassen. Sofern Direkteinleitungen in die Vorflut vorgesehen sind, ist Einleitung sicherzustellen. dass Rückhalt vor der erfolat. Dies ein Versickerungsanlagen bzw. durch den Bau von Staukanälen (mit Rückschlagklappe) möglich. Einleitungen in die Gewässer müssen beim Wasser- und Bodenverband gesondert beantragt werden

Das Plangebiet wird tangiert von den Gräben 10/3 und 10/3/4 (Gewässer 2. Ordnung) mit Vorflut zum Schöpfwerk Zingst OST, die Gebietsentwässerung ist somit abhängig vom Schöpfwerksbetrieb. Störungen im Schöpfwerksbetrieb bzw. Extremereignisse können die Oberflächenentwässerung beeinträchtigen. Zudem stellt das Querschnittsprofit der Graben Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar. Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über die Gewässer nicht möglich ist. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

www.stadt-landschaft-region.de

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

Für die Baumaßnahmen mit den (Gründungen, Tiefgaragen) Gewässerbenutzungen als Grundwasserabsenkungen/ Wasserhaltungsmaßnahmen ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und der Auswirkungen sowie der Verbleib des Grundwassers zu treffen. Sofern es zu einem Erdaufschluss für die Niederbringung von Erdwärmeanlagen oder Errichtung von Brunnen kommt, ist dies gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen. Die Entnahme von Grundwasser stellt weiterhin eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

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

Der Bebauungsplan ist <u>telekommunikationstechnisch</u> erschlossen, eine Erweiterung kann im Einzelfall grundstücksbezogen erforderlich werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Gas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung vom 28. Oktober 2013 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	
Baugrundstücke	12.750 qm	87%	0,25	3.188 qm	
Verkehrsfläche	1.100 qm	7%			
Grünflächen	875 qm	6%			
Plangebiet	14.725 qm			3.188 qm	

Insgesamt werden 12.750 qm private Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 3.188 qm überplant.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine Einschränkungen zu erwarten. Mit der Sicherung einer angemessenen Entwicklungsmöglichkeit (Nachverdichtungspotenzial), der Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit der Bestandsgebäude und der bestandsorientierten Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die privaten

www.stadt-landschaft-region.de

Belange berücksichtigt. Der bestandskräftige Bauvorbescheid für das Flst. 432 wird berücksichtigt (0049/10 vom 01.10.2010, verlängert bis 01.10.2015).

Als öffentliche Belange sind neben den unter Punkt 1.2 ausdrücklich genannten Planungszielen die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

Die <u>Belange der Erholungsfürsorge:</u> Als Urlaubsort ist das staatlich anerkannte Ostseeheilbad Zingst (Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP VP) in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (Erfordernis einer schonende Nutzung). Hierzu zählen auch Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage wie Bäume, Gräben oder größere grundstücksübergreifende Gartenbereiche.

Die <u>Belange des Naturschutzes</u>. Das Plangeiet – wie auch der Siedlungsbereich von Zingst allgemein - ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten von Fließgewässern begrenzt; innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zahlreiche Einzelbäume. Dem Naturschutz ist deshalb trotz der Lage im Siedlungsbereich eine gewisse Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.

Der Innenbereiche nach § 34 BauGB ist von den Bestimmungen der LSG-Verordnung ausgenommen, so dass die Planung nicht im Konflikt zu den Schutzzielen des LSG steht.

Die Uferbereiche der Gewässer werden mit einer Breite von ca. 5,0 m von der Böschungsoberkante aus im Sinne des Gewässerschutzes als von Bebauung frei zu haltende Bereiche ausgewiesen.

Grundsätzlich ist bezüglich der Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht 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". Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zur im Zusammenhang bebauten Ortslage kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Zudem ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind geschützte Landschaftsbestandteile, d.h. im vorliegenden Fall Einzelbäume. Sowohl die gemeindliche Baumschutzsatzung als auch der gesetzlichen Baumschutz stellen jedoch pauschal Fällgenehmigungen in Aussicht, sofern ein Baum die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Insofern ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann. Ersatzpflanzungen zum Ausgleich der Folgen der Bestandsminderung regeln sich nicht nach der generellen Eingriffsregelung, sondern sind im Zuge der Fällgenehmigung Einzelfallbezogen festzulegen (vgl. 2.2.2).

Ostseeheilbad Zingst Januar 2015

	*
	4)
	8