

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

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

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. 28 „Am alten Bahndamm – ehemaliges Urlauberdorf West“ Ostseeheilbad Zingst





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 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 0,4 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,2,

- um 50% bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,3 oder höher.

zulässig. Eine weitere Überschreitung auch mit teilversiegelten Flächen ist unzulässig.

I.1.2) Höhenlage Erdgeschoss

in Bauzone 6a: Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (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 i.V.m. § 31 BauGB)

a₁₆ = abweichende Bauweise

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

Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig, sofern je Doppelhaushälfte nur maximal 1 Wohneinheit errichtet wird.

I.2.2) Baugrenze (§23 (3, 5) BauNVO)

Nebengebäude mit einer Gebäudegrundfläche von über 10 qm sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.2.3) Von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen (§9(1) Nr.10 BauGB)

In den Flächen, die als von Bebauung frei zu haltend gekennzeichnet sind (Planzeichen 15.08.00), sind Nebengebäude sowie Stellplätze und Terrassen unzulässig.

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

Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen 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

In Bauzone 6b kann für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,3 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche der Anlage (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.4.2) Firsthöhe

In Bauzone 6b kann für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen Firsthöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern die vorhandene Firsthöhe der Anlage durch die Maßnahme nicht erhöht wird.



I.4.3) Zahl der Vollgeschosse

In Bauzone 6a kann 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.5) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)

GFLR: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen.

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

II.1) Dachgestaltung

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 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 die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Gemeindliche Satzungen

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

- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz)

III.3) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V)



Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7(3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

III.4) 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.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

III.5) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

III.6) 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.



Einfacher Bebauungsplan Nr. 28 "Am alten Bahndamm – ehemaliges Urlauberdorf West"

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	6
1.1 Grundlagen	6
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl	6
1.1.2 Plangrundlage	6
1.1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Ziele der Planung	6
1.3 Übergeordnete Planungen	7
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung	8
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.4 Bestandsaufnahme und –bewertung	9
1.4.1 Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets	9
1.4.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Umweltrechts	11
1.4.3 Wald nach § 2 LWaldG M-V	13
1.4.4 Hochwasserschutz	13
1.4.5 grenznahen Raum im Sinne des ZolIVG	14
2 Städtebauliche Planung	14
2.1 Planungskonzept	14
2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1.2 Ausnahmen für bestehende Gebäude	18
2.1.3 Grünordnungsmaßnahmen	19
2.1.4 Wald	19
2.1.5 Örtliche Bauvorschriften	19
2.2 Erschließung	20
2.2.1 Verkehrliche Erschließung	20
2.2.2 Ver- und Entsorgung	20
2.3 Flächenbilanz	22
3 Auswirkungen	22
3.1 Gesetzliche Vorgaben	22
3.2 Private Belange	24
3.3 Natur und Umwelt	25
3.3.1 Allgemeines	25
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild	25
3.3.3 Eingriffsbewertung	28



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet umfasst den Bereich des sogenannten Urlauberdorfs West im westlichen Abschnitt der Straße *Am Bahndamm*, einschließlich die bebauten Grundstücke *Am Bahndamm* Nr. 12a bis 68.

Da es sich um eine im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Angesichts der vorhandenen Prägung (einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) ist auszuschließen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Während der Planaufstellung wurde das BauGB mehrfach geändert, wobei sich die Änderung vom Mai 2017 auch auf die Modalitäten des Beteiligungsverfahrens sowie den Inhalt der Umweltprüfung erstreckt. Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des zuvor geltenden Rechts zum Abschluss gebracht, was auf der Grundlage des § 245 c BauGB möglich ist. Nach Absatz 1 der Vorschrift können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S.1 oder nach sonstigen Vorschriften des BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Dies ist hier der Fall; die erstmalige Beteiligung war bereits im Januar 2016 (Öffentlichkeit) bzw. im Februar 2017 (Fachbehörden) durchgeführt worden.

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer topographischen Vermessung durch das Vermessungsbüro Ulrich Zeh vom 17.07.2015 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands. Der Gebäudebestand wurde gemäß der Bauunterlagen um aktuelle Neubauten ergänzt.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).

1.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung des Siedlungsbereichs *Am Bahndamm* in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden.

Der Bereich ist derzeit als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB bebaubar. Dabei ist in den nächsten Jahren mit einer verstärkten Bautätigkeit zu rechnen, da zum Einen eine größere Baulücke (Flst. 41) zur Bebauung ansteht, zum Anderen angesichts des Alters vieler Gebäude verstärkt mit Ersatzneubauten zu rechnen ist. Bereits in der Vergangenheit sind größere Gebäude vor allem in erster Reihe *Am Bahndamm* so wie im Westen im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Seestraße“ entstanden.

Mit der Überplanung soll



- das Maß der baulichen Nutzung in Ansehung der geringen Dimensionierung der inneren Erschließungsstraßen sowie entsprechend der vorwiegend touristischen Nutzung als Wochenend- und Ferienhausgebiet beschränkt werden, dabei werden für die erste Reihe entlang der Straße *Am Bahndamm*, im Übergang zum westlichen Wohngebiet sowie für die inneren Flächen differenzierte Festlegungen getroffen,
- die bestehende Bebauungsstruktur aus vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern durch Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gesichert werden,
- die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der bestehenden Grabenstruktur (d.h. unter Berücksichtigung eines für den erforderlichen Unterhalt angemessenen Grabenschutzstreifens) festgelegt werden.

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 VP flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafen- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (Barther Straße) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Bezogen auf den Planungsanlass sind folgende, im RREP VP verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Dabei stehen für die Tourismusschwerpunkträume die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.
- Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.
- In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung



des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

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

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

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

- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung als straßenbegleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),
- Konzentration und Ausrichtung der Bebauung an den Straßen sowie Begrenzung der Bebauung in den Blockinnenbereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit Sicherung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche und Erhalt prägender Landschaftselemente (Gräben mit Randbereichen, prägende Gehölze),
- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit
 - Baumreihen / Alleen mit ihren engen Baumstellungen,
 - Hecken als Abgrenzung privater Baugrundstücke,
 - Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit mind. 3 m Tiefe,



Abbildung 1: Rahmenplan, Ausschnitt ohne Maßstab

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 des ehemaligen Urlauberdorfes West als einheitlich strukturierte Siedlung aus, die sich aufgrund der einheitlichen Bebauung deutlich von den umliegenden Siedlungsbereichen abhebt. Es wurden daher keine weiteren detaillierten Aussagen zu der Siedlung im Rahmenplan getroffen.



1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der FNP weist den Siedlungsbereich als Sondergebiet für Ferienhäuser aus.

Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird im westlichen Bereich durch ein Wohngebiet durchbrochen. Dieses reicht teilweise in das Sondergebiet hinein und erstreckt sich weiter in Richtung Süden.

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

Das Urlauberdorf West entstand seit den 60er Jahren. Die ursprüngliche Bebauung besteht überwiegend aus verhältnismäßig kleinen Ferien- oder Wochenendhäusern mit nur einem Geschoss. Die Bestandsgebäude, die teilweise durch Anbauten oder weiterhin überwiegend als Wohn- oder Ferienhaus genutzt.

In den Jahren seit der Wende wurden einige wenige Wohngebäude vor allem direkt an der Straße *Am Bahndamm* genehmigt (Flst. 48/38 [erschlossen über Zufahrt im Bebauungsplan Nr. 43], 44/1, 42/7, 42/8, 46/3). Die fünf genehmigten Wohngebäude liegen sämtlich am Rand des Plangebiets und prägen nicht das gesamte Gebiet. Vor allem im südlichen Bereich, der nur über schmale private Wege erschlossen wird, fügt sich eine Wohnnutzung nicht ein.

Aufgrund des Baualters der ursprünglichen Gebäude sowie der Größe der Grundstücke ist für die Zukunft mit einer starken Bautätigkeit im Plangebiet zu rechnen. Bereits in den letzten Jahren sind viele Bauanträge beispielsweise für die Flurstücken 42/20, 42/8 oder 42/24 gestellt und einzelne Neubauten errichtet worden. Insbesondere im unbebauten östlichen Bereich ist großes Potenzial vorhanden.

Bebauung im Plangebiet

Die Bebauung bleibt auf den Bereich südlich der Erschließungsstraße *Am Bahndamm* beschränkt. Nördlich befindet sich die alte Bahntrasse, die - obwohl als öffentlicher Parkplatz ausgebaut - rechtlich weiterhin als Bahnfläche gewidmet und damit dem Zugriff gemeindlicher Planung entzogen ist. Mit einer formellen Entwidmung ist mittelfristig nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die Neuerrichtung der Darßbahn zu rechnen.

Von der Kante der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße *Am Bahndamm*) aus gemessen hat die Bebauung eine Bautiefe von ca. 150 m. Im Inneren wird das Gebiet ausschließlich über private Stichwege erschlossen, die jedoch das Gebiet nichts desto trotz wirksam strukturieren. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichwege besteht eine jeweils einreihige Bebauung mit

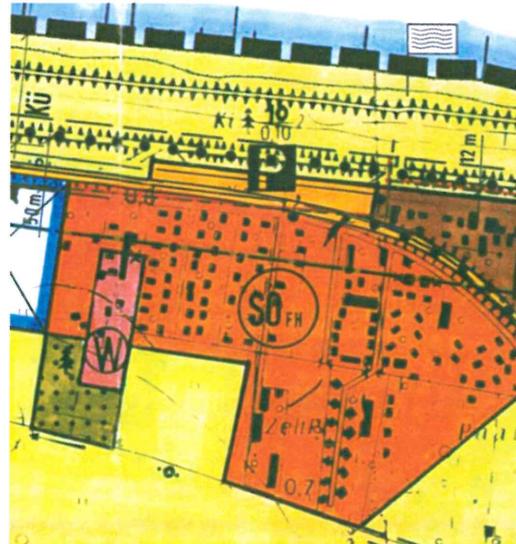


Abbildung 2: Ausweisung des Plangebiets im FNP

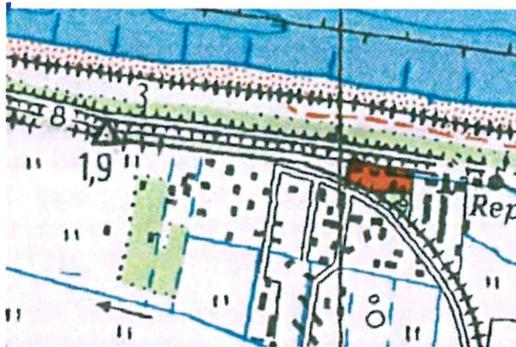


Abbildung 3: Bebauung im Plangebiet im Jahr 1980

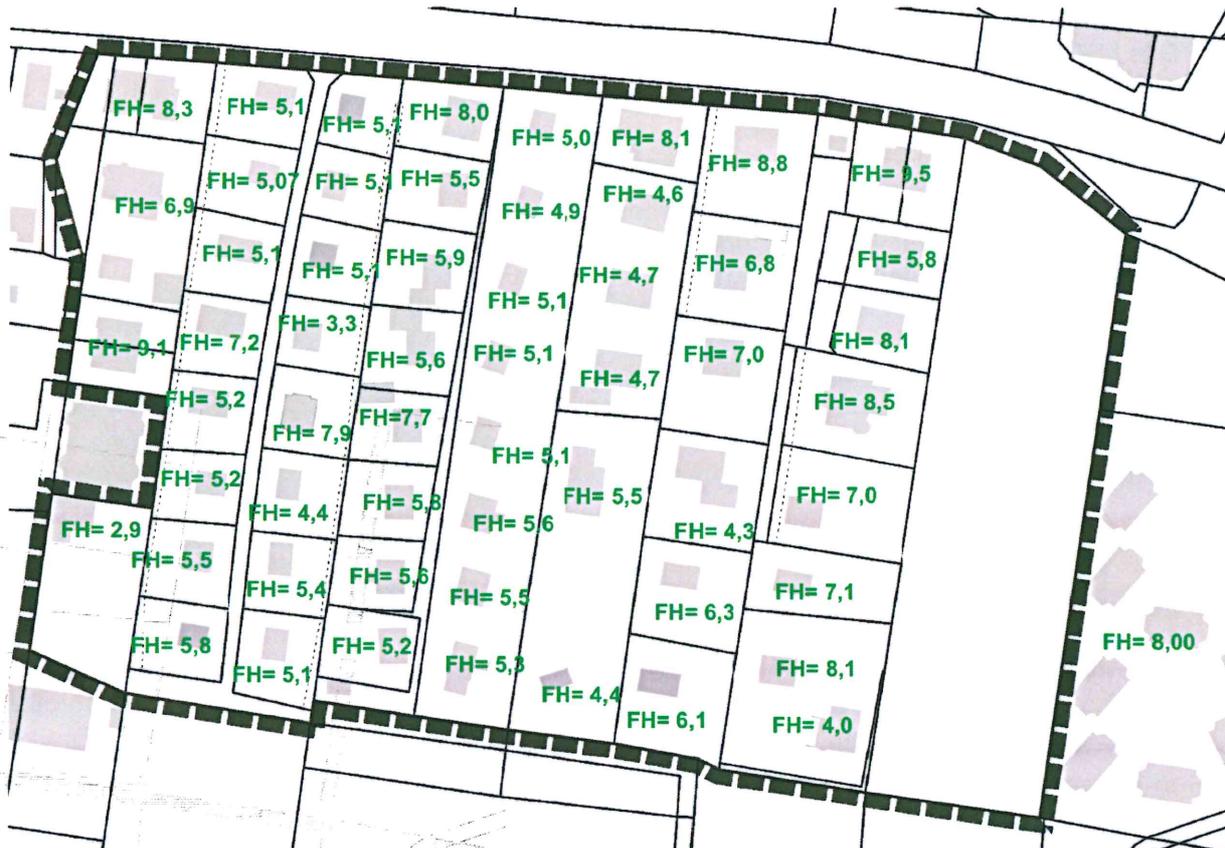


Abbildung 5: Berechnung der Firsthöhe über Gelände

Bebauung und Nutzung angrenzender Bereiche

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten eine Ferienhaussiedlung, die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 32 „Ferienwohnanlage Darsser Freiheit“ entstand. Die Anlage, die über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Privatstraße erschlossen wird, besteht aus 25 Ferienhäusern mit einer Firsthöhe von 8,0 m über Gelände.

Westlich des Plangebiets befinden sich einige größere Mehrfamilienwohnhäuser, die im Vergleich zur Nachbarbebauung des Urlauberdorfs als Fremdkörper erscheinen. Die Bebauung erfolgte seinerzeit auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „Seestraße“.

Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen (Dauergrünland / Feldblock Nr. DEMVL1050CB30121).

Südöstlichen des Plangebiets befindet sich eine 0,78 ha große Waldfläche, die mit einer kleineren Teilfläche von 400 qm auch in das Plangebiet hineinragt. In unmittelbare Nähe zum Wald und damit deutlich innerhalb des gesetzlichen Waldabstands befinden sich mehrere Wohnhäuser (Nr. 69 Flst. 42/9 und außerhalb des Plangebiets Nr. 20 Flst. 40/1). Der Siedlungsbereich und damit auch die Bebauung ist hier jedoch, wie alte Karten belegen (vgl. Abbildung 2) älter als der Wald. Die Bestockung konnte sich vor allem nach der Nutzungsaufgabe auf Flst. 87 in den letzten Jahren durch Sukzession zunehmend auch in Richtung des Siedlungsbereichs entwickeln.

1.4.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Umweltrechts

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 bei der Ausweisung des LSG kartennmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet.



Abbildung 6: Schutzgebiete LSG (grün), FFH-Gebiet (blau), europ. Vogelschutzgebiet (orange), Nationalpark (gelb schraffiert) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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 430 m.

In einem Abstand von rund 1500 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 430 m nördlich bzw. rund 1400 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.

Das Plangebiet liegt nicht im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

Gewässer

Das Plangebiet wird von mehreren Gräben mit Vorflut zum Schöpfwerk Zingst OST tangiert bzw. durchzogen.), welchen der Status als Gewässer zuzumessen ist, da sie stellen sicher, dass im Plangebiet auch bei saisonal hohen Grundwasserständen ein Grundwasserflurabstand von 0,3 – 0,4 m eingehalten wird (vgl. Nachweis Gewässerfunktion, UmweltPlan GmbH, Stralsund 11/2016). Die Gräben haben einen Zulauf zum Verbandsgraben Zi11/2/28/1.

Gemäß dem vorliegenden Nachweis über die Gewässerfunktion ist grundsätzlich festzuhalten, dass die im Plangebiet vorhandenen Gräben, bis auf die Ausnahme des westlichsten Grabens, Gewässer i.S.d. des LWaG M-V und des WHG sind und entsprechend den dort verankerten gesetzlichen Bestimmungen unterliegen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 1 Abs. 1 LWaG). Gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 2 LWaG M-V sind diese Gräben als Gewässer II. Ordnung einzuteilen. Gemäß § 63 Nr. 2 LWaG M-V liegt die Unterhaltungslast bei Gewässer II. Ordnung den durch besonderen Gesetz gegründeten Unterhaltungsverbänden (GUVG M-V); hier dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“. An dieser Stelle sei auch auf § 2 Abs. 1 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ vom 02.12.2013 hingewiesen.

Ein oberirdisches Gewässer ist nach § 2 (1) WHG i.V.m. § 3 Abs. 1 WHG das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende Wasser. In § 2 Abs. 2 Satz 1 WHG wird bestimmt, dass die Länder kleine Gräben von wasserwirtschaftlicher untergeordneter Bedeutung, insbesondere Straßenseitengräben als Bestandteil von Be- und Entwässerungsgräben vom WHG ausnehmen können. Davon hat das LWaG M-V in § 1 (2) Nr. 2 Gebrauch gemacht, wenn



es heißt, dass Gräben und kleine Wasseransammlungen, die nicht der Vorflut oder der Vorflut der Grundstücke nur eines Eigentümers dienen und von wasserwirtschaftlicher untergeordneter Bedeutung sind, von den Bestimmungen des WHG und des LWaG ausgenommen werden können. Angesichts der Vielzahl der an den Gräben anliegenden Grundstücke mit jeweils unterschiedlichem Eigentümer ist diese Ausnahme hier jedoch nicht einschlägig.

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 Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Als Grabenschutzstreifen (Unterhaltungstreifen) wird für den östlichen Graben (Entwässerung Parkplatz) ein Bereich beidseits von jeweils 3,0 m ab Böschungsoberkante, ansonsten bei Gräben mit nur siedlungsinterner Funktion von beidseits 1,5 m ab Böschungsoberkante angesetzt, da diese wegen der beengten Verhältnisse auch derzeit bereits nur händisch gepflegt werden können.

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG

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 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 langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Zu erwarten sind Kulturfolger, wobei gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse einem besonderen Schutz unterliegen.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist derzeit bei Einhaltung der einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Zeitfenster für Gehölzrodungen und Gebäudeabriss) 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 Wald nach § 2 LWaldG M-V

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend und mit einer kleinen Teilfläche in das Plangebiet hineinreichend befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Auch im Nordwesten befindet sich in einem geringen Abstand von ca. 14 m eine Waldfläche. Der Wald liegt im 300 m Uferbereich zur Küste und genießt daher einen besonderen Schutz.

1.4.4 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 weist Höhen zwischen 1,0 und 0,5 m auf und 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, Bühnen, 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.

1.4.5 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

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

2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ: Das Maß der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert festgesetzt, um den bisherigen Charakter als aufgelockertes Feriengebiet zu sichern. Dabei wird zwischen dem bereits stärker verdichteten Streifen entlang der öffentlichen Straße *Am Bahndamm* sowie den nur über private unbefestigte Wege erschlossenen südlichen Bereich unterschieden.

Die Bebauung entlang der Straße *Am Bahndamm* (Bauzone 6a) definiert den Ortseingang und fasst räumlich die große Freifläche des öffentlichen Parkplatzes. Durch den weiteren Ausbau der straßenbegleitenden Bebauung, der durch eine vergleichsweise hohe GRZ von 0,4 ermöglicht wird, kann die südlich anschließende Feriensiedlung zur öffentlichen Straße hin wirksam abgeschirmt werden.

Für den südlichen Abschnitt (Bauzone 6b) wird im Vergleich zur straßenbegleitenden Bebauung im Norden eine geringere bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,2 vorgesehen. Weder ist die Erschließung über unbefestigte private Stichwege ohne Wendemöglichkeit geeignet, eine stärkere Verdichtung zu tragen, noch entspräche eine solche dem bisherigen Charakter eines aufgelockerten, vorwiegend saisonal genutzten Feriengebiets (Erholungssondergebiet). Der ursprüngliche Charakter der Ferien- oder Wochenendhausnutzung ginge bei einer Verdichtung über das Maß von 0,2 hinaus verloren (vgl. § 17 BauNVO); auch wäre die nur gering dimensionierte Erschließung über schmale private Stichwege ohne ausgewiesene Ausweichbuchten für einen ordnungsgemäßen Begegnungsverkehr mit einer höheren Nutzungsdichte überfordert. Dabei ist ergänzend auch zu berücksichtigen, dass die rückwärtigen Grabenbereiche einer Bebauung faktisch entzogen sind und im Falle einer weiteren Verdichtung eine riegelartige Bebauung entlang der Stichwege entstünde.



Der westliche Abschnitt (Bauzone 6c) stellt einen Sonderfall dar, da hier der Kontext des angrenzenden Wohngebiets mit größeren Gebäuden und einer ordnungsgemäß ausgebauten Zufahrt prägend ist (vgl. Bebauungsplan Nr. 43 „Seestraße“). Dementsprechend wird in diesem Bereich eine leicht höhere GRZ von 0,3 festgesetzt.

Mit der festgesetzten GRZ wird das bestehende Maß der baulichen Nutzung (vgl. 1.4.1) in den meisten Fällen überschritten, so dass für die Bestandsbebauung die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung eröffnet wird. Für die erkennbaren Fälle einer Überschreitung der GRZ werden Ausnahmen als bestandssichernde Festsetzungen vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung I.4.1).

Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO: Nicht zuletzt wegen dem baugrundbedingten Verzicht auf eine Unterkellerung (Höhenlage von 0,5 bis 1,0 m und damit hoch anstehendes Grundwasser) sowie der privaten Erschließung (Anteil an gemeinschaftlicher Wegefläche) erfordert die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet einen überproportional 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 0,4 ist jedoch sichergestellt, dass mehr als die Hälfte der privaten Baugebietsflächen unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden.

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 eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

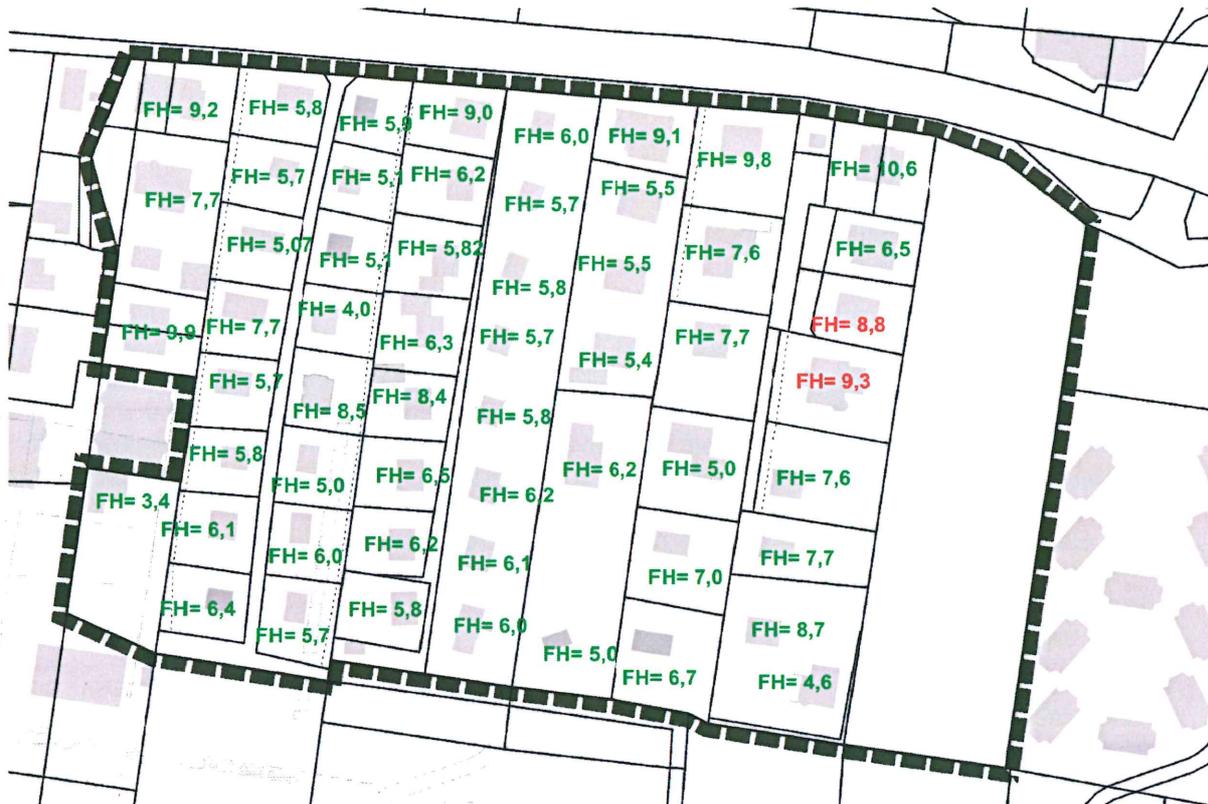


Abbildung 7: Firsthöhen in Metern HN

Anzahl Vollgeschosse / Firsthöhe: Angesichts der Eingeschossigkeit aller bestehenden Gebäude soll diese weiterhin gesichert werden. Höhere Gebäude bleiben ausgeschlossen, was ergänzend durch die festgesetzte Firsthöhe von 10,6 m HN im nördlichen Randbereich entlang der Straße *Am Bahndamm* sowie von 8,7 m HN im Inneren des Plangebiets fixiert wird.

Entlang der Straße *Am Bahndamm* ist eine höhere Firsthöhe städtebaulich sinnvoll, da sie dort den Straßencharakter prägt und für die große Freifläche des Parkplatzes eine wirksame Raumkante definiert. Die festgesetzte Firsthöhe von 9,5 m über Gelände als Höhe des höchsten Gebäudes (Am Bahndamm 62/62a mit 9,5 m) entspricht angesichts einer Geländehöhe der erschließenden Verkehrsfläche Alter Bahndamm von rund 1,1 m HN einer festzusetzenden zulässigen Firsthöhe von 10,6 m HN.

Im südlichen Abschnitt liegt die Firsthöhe der bestehenden Gebäude im Durchschnitt bei rund 5,5 m über Gelände. Es bestehen nur wenige Gebäude mit Firsthöhe über 8,0 m (vgl. Abbildung 4), die im Gebiet stark auffallen. Mit der Begrenzung auf zukünftig rund 8,0 m über Gelände (entspricht bei Geländehöhen zwischen 0,6 und 0,8 m HN im Wesentlichen 8,7 m HN) soll der Charakter als Ferienquartier gesichert werden. Die Festsetzung sichert für die allermeisten Vorhaben ein deutliches Entwicklungspotenzial. Für die die zulässige Firsthöhe bereits überschreitenden Gebäude werden Ausnahmen als bestandssichernde Festsetzungen vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung I.4.1). Die zukünftige maximale Höhe entspricht der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32 „Ferienwohnanlage Darsser Freiheit“ festgesetzten Gebäudehöhe, so dass ein größerer, hinsichtlich der Gebäudekörper einheitlicher Bereich entsteht.

Zulässige Anzahl der Wohneinheiten: Die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude im südlichen Abschnitt des Plangebiets (Bauzone 6b) liegt darin begründet, dass die Erschließung über die private Zuwegung kein Potenzial für vermehrtes Verkehrsaufkommen birgt. Des Weiteren sollen die Anwohner in dem als Erholungsgebiet entstandenen und diesen Charakter noch tragenden rückwärtigen Flächen nicht durch verstärkte Verkehrsimmissionen gestört werden.



Nach dem Urteil des OVG Lüneburgs vom 18.11.14 (AZ. KN 123/12) ist der Wohnungsbegriff des § 9 (1) Nr. 6 eigenständig zu bestimmen und erstreckt sich damit sowohl auf Wohn- wie Wochenend- oder Ferienhäuser. Eine Wohnung im Sinne der Vorschrift stellt jede Gesamtheit von Räumen dar, die zur Führung eines selbstständigen Haushalts geeignet ist, unabhängig von der Dauer der Nutzung.

Damit die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude nicht unterlaufen wird, ist ergänzend eine Festlegung auf Einzelhäuser erforderlich. Doppelhäuser sollen nur als Einfamilienhäuser errichtet werden, so dass die maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Baukörper erhalten bleibt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch die Bestandsbebauung geprägte überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich jeweils zwischen Stichweg und rückwärtiger Gartenzone entlang der inneren Gräben.

Bei der Festlegung der überbaubaren Baugrenzen wurden straßenseitig die örtlich geprägten Baufluchten sowie rückwärtig die bestehenden Gräben berücksichtigt. Angestrebt wird dabei ein Abstand von 1,5 m zum Grabenschutzbereich, um Störungen auch bei Baumaßnahmen auszuschließen. Dieser Abstand gilt jedoch nicht für Terrassen und Balkone (als untergeordnete Bauteile) sowie sonstige kleinere Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und sich bis zum Grabenschutzstreifen erstrecken dürfen. Als Grabenschutzstreifen (Unterhaltungstreifen) wird für den östlichen Graben (Entwässerung Parkplatz) ein Bereich beidseits von jeweils 3,0 m ab Böschungsoberkante, ansonsten bei Gräben mit nur siedlungsinterner Funktion von beidseits 1,5 m ab Böschungsoberkante angesetzt (vgl. Abschnitt 1.4.2).

Generell werden irreguläre Stellungen von Bestandsgebäuden nicht berücksichtigt, da es dem städtebaulichen Ziel entspricht, im Neubaufall die Gebäude sinnvoll in den städtebaulichen Kontext einzuordnen (vgl. z.B. Flst. 48/28, 42/7). Untergeordnete Maßnahmen können dabei als Befreiungen genehmigt werden. Ausgenommen hiervon ist nur das Gebäude *Am Bahndamm 68a* (Flst. 42/6), das angesichts der Lage im Waldabstand bestandsorientiert berücksichtigt wird (entspricht örtlich geprägtem Waldabstand). Der Grabenschutzstreifen bleibt jedoch gemäß der generellen Bemessung gewahrt.

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 Garagen und größeren Nebengebäuden außerhalb der Baufenster aufgehoben. Mit der Errichtung von massiven Baukörpern würde der durchgehende Charakter der Gartenzone ausgehoben und die Erholungsqualität in Frage gestellt werden. 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.

In den ausdrücklich als von Bebauung frei zu haltend gekennzeichneten Grundstücksflächen (Grabenschutzzone) sind Stellplätze und Terrassen ausgeschlossen. Untergeordnete Anlagen wie Zäune und Hecken können zugelassen werden, da der Grabenunterhalt wegen der beengten Verhältnisse vor Ort nur manuell ausgeführt werden kann.

Bestehende (Neben-)Anlagen haben Bestandsschutz.

Bauweise

Grundsätzlich sollen die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise wie bisher mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Für Bauzone 6a und 6c wird daher die offene Bauweise festgesetzt; die theoretisch mögliche Gebäudelänge von bis zu 50 m ist entlang der Straße *Am Bahndamm* jedoch angesichts der Kleinteiligkeit des Erschließungsnetzes nicht erreichbar.



Abweichend hiervon wird zur Sicherung der Kleinmaßstäblichkeit für den rückwärtigen Bereich der Bauzone 6b eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 16 m festgesetzt. Zu den seitlichen, rückwärtigen und vorderen Grundstücksgrenzen ist der erforderliche Grenzabstand einzuhalten. Bei den bestehenden Gebäuden in diesem rückwärtigen Bereich handelt es sich ausschließlich um Einzelhäuser mit geringeren Gebäudelängen, Doppelhäuser finden sich ausschließlich direkt entlang *Am Bahndamm* (Bauzone 6a). Angesichts der zumindest für das Flst. 41 jedoch prägenden Nachbarbebauung durch scheinbare (d.h. Einzelhäuser mit zwei nebeneinanderliegenden, als Maisonetten ausgebildeten Wohneinheiten, jedoch ohne Realteilung durch eine Grundstücksgrenze) Doppelhäuser im Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Ferienwohnanlage Darsser Freiheit“ werden Doppelhäuser jedoch ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung ist, dass die Anzahl von zwei Wohneinheiten je Baukörper nicht überschritten wird (s.o.).

2.1.2 Ausnahmen für bestehende Gebäude

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der 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 für bestehende Gebäude kommt in drei Fällen zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4.1, Abbildung 3). In Bauzone 6b überschreiten nur *Am Bahndamm* 59, 63, 65 die zulässige Grundflächenzahl. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,3 in Bauzone 6b berücksichtigt den Bestand hier in allen Fällen, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch gute Wohnbedingungen, auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.
In Bauzone 6a liegt lediglich *Am Bahndamm* 47 mit einer Überbauung von 0,43 über der zulässigen GRZ. Die Überschreitung resultiert jedoch vor allem aus der Einbeziehung der Garage in den Hauptbaukörper. Da hier bereits die anzusetzenden Obergrenzen des § 17 BauNVO (allgemeine Wohngebiete bzw. Ferienhausgebiete) überschritten werden, kommt in diesem Fall bei baulichen Maßnahmen nur eine Befreiung in Frage, wobei die städtebaulichen und nachbarlichen Belange als Einzelfallentscheidung besonders zu würdigen sind.
- Firsthöhe: Die Ausnahmeregelung kommt nur in wenigen Fällen in Bauzone 6b zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4.1, Abbildung 4). Betroffen sind *Am Bahndamm* 64 (FH 8,8 m), 65 (FH 9,34 m). Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung um bis zu 1,0 m berücksichtigt den Bestand in allen Fällen.
- Anzahl Vollgeschosse: Da es bei einem Dachgeschoßausbau entsprechend des Einfügegebots des § 34 BauGB grundsätzlich unerheblich war, ob der Ausbau nach landesrechtlichen Berechnungsregeln zu einem weiteren Vollgeschoß führte, ohne dass dies als solches von außen wahrnehmbar ist (BVerwG 23.3.1994 – 4 C 18.92 und BVerwG 21.6.1996 – 4 B 84.96), kann ohne umfangreicher Prüfung der Bauakten (Grundrisse/Schnitte) ein Vorkommen rechtlich zweigeschossiger Gebäude nicht sicher ausgeschlossen werden. Die Ausnahme bleibt auf Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen beschränkt, Erweiterungen sollen von der Ausnahmeregelung nicht erfasst werden.



2.1.3 Grünordnungsmaßnahmen

Die prägende Grünstruktur wird durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume sowie Sicherung der Grabenbereiche gesichert.

2.1.4 Wald

Im Südosten sowie im Nordwesten des Plangebiets liegen Waldflächen. Zum Wald muss mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m eingehalten werden. Dieser Abstand wird sowohl im Südosten wie im Nordwesten deutlich unterschritten.

Der Wald im Nordwesten ist vom Plangebiet durch die bebauten Grundstücke *Am Bahndamm* 5 und 6 getrennt. Durch die Bebauung im Plangebiet wird die Situation des Waldes folglich nicht verschlechtert; es erfolgt keine weitere Reduzierung des Abstands zwischen Wald und Bebauung. Die Beibehaltung des auch derzeit nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts ist daher in der Abwägung höher zu bewerten als die Einhaltung des Waldabstands. Dies entspricht den Ermessensleitlinien der Waldabstandsverordnung, wonach für Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches, die eine Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung verfolgen (§ 3 (1) WAbstVO M-V), oder die sich an bestehende Bebauung anschließen (§ 3 (2) Nr. 1 WAbstVO M-V), eine Ausnahme zugelassen werden kann, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprüfte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Der Wald im Südosten ragt mit einer kleinen Teilfläche in das Plangebiet hinein. Hierdurch wird die Bebaubarkeit von Flst. 41 geschmälert.

Die im Umfeld des Waldes bestehende Bebauung liegt in einem geringen Abstand von ca. 3,5 m (*Am Bahndamm* 68a) bzw. ca. 6,5 m (*Ostseewellenweg* 20). Die Bebauung ist historisch älter als der direkte angrenzende Wald, der teilweise erst in den letzten Jahren nach der Nutzungsaufgabe auf Flst. 87 durch Sukzession entstanden ist.

Beim betroffenen Flst. 41 handelt es sich um eine Baulücke, so dass § 3 (1) WAbstVO M-V einschlägig ist. Nach § 34 BauGB wäre auf dem Flurstück eigentlich eine Bebauung bis zur Tiefe der Nachbargebäude zulässig, d.h. bis zur geraden Verbindung zwischen *Am Bahndamm* 67 und *Ostseewellenweg* 20. Damit würde die Bebauung bereits in den Wald hineinragen und die Situation des Waldes substanziell verschlechtern.

Um den Wald zu sichern, wird bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) stattdessen der örtlich geprägte Waldabstand von 6,5 m zugrunde gelegt. Das Gebäude *Am Bahndamm* 68a (Flst. 42/6) wird bestandsorientiert berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass sich die Situation des Waldes nicht verschlechtert und die Nutzungseinbuße für die privaten Grundstückseigentümer in einem verhältnismäßigen, den Eigentumsschutz des § 14 GG grundsätzlich wahren Rahmen bleiben.

2.1.5 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 zwischen öffentlichen und privaten Flächen zu erhalten. Auf Festsetzungen zu Einfriedungen gegenüber privaten Flächen (seitliche od. rückwärtige Nachbargrundstücke, private Wege) kann verzichtet werden, da diese nicht straßenbildprägend sind.



2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Gemeindestraße *Am Bahndamm* erschlossen. Diese liegt südlich der ehemaligen Bahntrasse (Flurstück 33), auf der derzeit ein Parkplatz besteht. Von dort aus führen private Stichwege in das Plangebiet, die durch Geh-Fahr und Leitungsrecht sowie durch Baulasten zu sichern sind. Zur Erschließung des derzeit un bebauten östlichen Bereichs ist eine weitere private Erschließungsstraße anzulegen. Das bislang ungeteilte Flurstück 41 grenzt im Norden an die bestehende Gemeindestraße.

Grundsätzlich sind nutzungsbedingt die Anforderungen an die Erschließung in Erholungs-sondergebieten geringer als in klassischen Wohngebieten. Für die prägende Wochenend- und Ferienhausnutzung ist die bestehende Erschließung über Stichwege mit rund 3,5 m Breite ausreichend.

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.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet und kann von den Gemeindestraßen aus erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit größerem 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. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Oberflurhydranten, welche jeweils 48m³/h Löschwasser bereitstellen.

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 durch Ableitung in den Graben Zi11/2/28/1 und weiter in den Graben Zi11/2/28 (Vorflut zum Schöpfwerk Zingst OST), die durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ als Gewässer II. Ordnung unterhalten werden. Das Plangebiet selbst wird durchzogen von kleineren Gräben (ohne Ordnung), welche in den Graben 11/2 münden. Die Funktion der kleinen Gräben wurde zur Klärung deren Status im Zuge der Planung gutachterlich untersucht (Nachweis Gewässerfunktion, UmweltPlan GmbH, Stralsund 11/2016). Als Fazit wurde festgestellt: „In den Wintermonaten, die durch hohe Versickerungsraten gekennzeichnet sind, ist an der Messstelle GWM 05b/12 mit Grundwasserständen über 0,50 m HN zu rechnen. Der erhöhte Grundwasserzustrom kann nicht mehr alleine durch den östlichen Graben abgefangen werden, auch die übrigen Gräben gelangen jetzt unter Grundwassereinfluss. Sie stellen sicher, dass im B-Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von 0,3 – 0,4 m eingehalten wird. Lediglich der westliche Graben hat keine grundwasserentlastende Funktion, da er nicht an das Grabennetz angeschlossen ist und somit nur als Sickermulde wirkt.“

Damit handelt es sich bei den Gräben im Plangebiet um oberirdische Gewässer im Sinne des WHG. In der Planung werden die Gräben daher als oberirdische Entsorgungsanlagen planungsrechtlich festgesetzt, der für die Bewirtschaftung erforderliche Schutzstreifen (als von baulichen Anlagen frei zu haltender Bereich) wird berücksichtigt, sofern er die privaten Baugrundstücke berührt. Dabei wird davon ausgegangen, dass mit Ausnahme des östlichen Grabens, das der Entwässerung des angrenzenden Parkplatzes dient, die kleinen Gräben im



Plangebiet nur händisch unterhalten werden können, so dass hier ein Streifen von 1,5 m beidseits gemessen ab Böschungsoberkante ausreichend ist.

Die Gebietsentwässerung ist zumindest zeitweilig auch abhängig vom Schöpfwerksbetrieb im Schöpfwerk Zingst OST. Störungen im Schöpfwerksbetrieb bzw. Extremereignisse können die Oberflächenentwässerung beeinträchtigen. Dabei stellt das Querschnittsprofil der Gräben ein gewisses 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.

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 sicherzustellen, dass ein Rückhalt vor der Einleitung erfolgt. Dies ist durch Versickerungsanlagen bzw. durch den Bau von Staukanälen (mit Rückschlagklappe) möglich. Einleitungen in die Gewässer müssen beim Wasser- und Bodenverband gesondert beantragt werden

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für mit den Baumaßnahmen (Gründungen, Tiefgaragen) verbundene 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 edis.AG sichergestellt.

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung kann im Fall der ungebauten Fläche grundstücksbezogen erforderlich werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis 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. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) vom 19.12.2016 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

Das Plangebiet wird durch die Müllfahrzeuge aufgrund der fehlenden verkehrlichen inneren Erschließung nicht befahren. Die Abfallbehälter, -säcke und Sperrmüll sind entsprechend § 15 Absatz 5 der o. g. Satzung durch die Überlassungspflichtigen am Tag der Abholung zur Leerung an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitzustellen.



2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Baugrundstücke:	31.676 qm	98%			
Bauzone 6a	4.336 qm		0,4	1.734 qm	2.601 qm
Bauzone 6b	25.899 qm		0,2	5.180 qm	10.360 qm
Bauzone 6c	1.441 qm		0,3	432 qm	648 qm
Wald	401 qm	2%			
Plangebiet	32.022 qm			7.346 qm	13.609 qm

Insgesamt werden 31.676 qm private Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 7.346 qm überplant.

3 Auswirkungen

3.1 Gesetzliche Vorgaben

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

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

Die Belange der Erholungsfürsorge: Als Urlaubsort ist das staatlich anerkannte Ostseeheilbad Zingst (Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP VP) in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (Erfordernis einer schonenden Nutzung). Hierzu zählen auch Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage wie Bäume, Gräben oder größere grundstücksübergreifende Gartenbereiche. Die Erholungsqualität bestehender Ferienggebiete ist gegenüber einer Überlastung (übermäßige Verdichtung) zu sichern.

Die Belange der Wasserwirtschaft einschließlich der Ziele des § 1 WHG, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Das Plangebiet wird durchzogen von kleineren Gräben, welchen der Status als Gewässer zuzumessen ist, da sie sicherstellen, dass im Plangebiet auch bei saisonal hohen Grundwasserständen ein Grundwasserflurabstand von 0,3 – 0,4 m eingehalten wird (vgl. Nachweis Gewässerfunktion, UmweltPlan GmbH, Stralsund 11/2016). Ein oberirdisches Gewässer ist nach § 2 (1) WHG i.V.m. § 3 Abs. 1 WHG das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende Wasser. In § 2 Abs. 2 Satz 1 WHG wird bestimmt, dass die Länder kleine Gräben von wasserwirtschaftlicher untergeordneter Bedeutung, insbesondere Straßenseitengräben als Bestandteil von Be- und Entwässerungsräben vom WHG ausnehmen können. Davon hat das LWaG M-V in § 1 (2) Nr. 2 Gebrauch gemacht, wenn es heißt, dass Gräben und kleine Wasseransammlungen, die nicht der Vorflut oder der Vorflut der Grundstücke nur eines Eigentümers dienen und von wasserwirtschaftlicher untergeordneter Bedeutung sind, von den Bestimmungen des WHG und des LWaG ausgenommen werden können. Angesichts der Vielzahl der an den Gräben anliegenden Grundstücke mit jeweils unterschiedlichem Eigentümer ist diese Ausnahme hier jedoch nicht einschlägig.

Damit sind alle im Plangebiet vorhanden Gräben, bis auf die Ausnahme des westlichsten Grabens, Gewässer i.S.d. des LWaG M-V und des WHG und unterliegen entsprechend diesen gesetzlich Bestimmungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 WHG i.V.m. § 1 Abs. 1 LWaG). Gemäß § 48 Abs. 1



Nr. 2 LWaG M-V sind diese Gräben als Gewässer II. Ordnung einzuteilen, so dass nach § 63 Nr. 2 LWaG M-V die Unterhaltungslast bei den durch besonderen Gesetz gegründeten Unterhaltungsverbänden (GUVG M-V) liegt, hier dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“. An dieser Stelle sei auch auf § 2 Abs. 1 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ vom 02.12.2013 hingewiesen.

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 Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Mit einem 3,0 m breiten Streifen wird eine Bewirtschaftung durch Minibagger ermöglicht, was auch an anderen Stellen innerhalb des Siedlungsgebiets in Zingst praktiziert wird. Die kleinen Gräben im ursprünglichen Wochenendhausgebiet werden angesichts der bestehenden Bebauung auch zukünftig nur händisch gepflegt werden können.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch planungsrechtliche Sicherung der Gräben sowie eines angemessenen Grabenschutzbereichs berücksichtigt.

Die Belange des Naturschutzes. Das Plangebiet – wie auch der Siedlungsbereich von Zingst allgemein - ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Der Innenbereich nach § 34 BauGB ist von den Bestimmungen der LSG-Verordnung ausgenommen, so dass die Planung nicht im Konflikt zu den Schutzziele des LSG steht.

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 und auf Grundlage des § 34 BauGB auch ohne Bauleitplanung zukünftig zulässig 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.

Das Plangebiet wird im Süden von einem Fließgewässern begrenzt und von mehreren Gräben durchzogen; innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Die prägende Grünstruktur wird durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume sowie Sicherung der Grabenbereiche gesichert.

Die Belange der Forstwirtschaft. Südlich angrenzend an das Plangebiet und geringfügig innerhalb des Gebiets befindet sich eine Waldfläche. Nach § 20 LWaldG M-V ist mit Bebauung ein Abstand zum Wald von 30 m einzuhalten. Teile der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet liegen innerhalb des 30 m Waldabstandsbereichs. Angesichts der Betroffenheit von Waldflächen ist den Belangen der Forstwirtschaft Rechnung zu tragen. Dabei sind bestehende Gebäude / Nutzungen im Waldabstand entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3 (2) Nr. 1 WAbstVO M-V). Der Waldabstand kann auf das Maß des örtlich geprägten Waldabstands verringert werden, solange sichergestellt ist, dass der mit dem Waldabstand verfolgte Schutzzweck nicht weiter beeinträchtigt wird. Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches, die eine Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung verfolgen, oder die sich an bestehende Bebauung anschließen, sind als Ausnahme zuzulassen, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Im Baugenehmigungsverfahren hat hierzu eine Einzelfallprüfung zu erfolgen, für das Baugenehmigungsverfahren ist in diesem Fall das Einvernehmen mit der Forstbehörde vorgeschrieben (vgl. § 20 (2) LWaldG M-V).

Die Bestandsbebauung ist derzeit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB. Der örtliche geprägte Waldabstand wird in der Planung beachtet und gesichert. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Ermessenslenkung gemäß WAbstVO M-V entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes unter Wahrung der bisherigen Rechtsposition der



privaten Grundstückseigentümer verhindert (vgl. 2.1.4).

Würde die Gemeinde das Baufenster entgegen der örtlichen Prägung auf einen Bereich außerhalb des Waldabstands begrenzen, wäre damit für die Grundstückseigentümer eine über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklung von vornherein ausgeschlossen, auch wenn diese im Einzelfall mit den Belangen der Forst vereinbar sein kann. Eine derart weitgehende Einschränkung ist weder aus Sicht der forstlichen Belange erforderlich noch aus Sicht der privaten Belange im Sinne einer Sicherung bestehender Rechte gerechtfertigt.

Mit Darstellung des Baufenster bleibt eine Bebauung im Waldabstand entsprechen der örtlichen Prägung bei Einzelfallprüfung im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens wie bisher möglich. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB handelt, ist weiterhin das Einvernehmen der Forstbehörde im Baugenehmigungsverfahren erforderlich, so dass deren Belangen nicht vorgegriffen wird.

3.2 Private Belange

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

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Grundsätzlich werden sich Ersatzneubauten, Erweiterungen und in einigen Fällen auch zusätzliche Gebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können. Dabei waren die bestehenden Gräben, die der Entwässerung des Baugebiets dienen, zu berücksichtigen, da deren Erhalt (Funktionstüchtigkeit durch Sicherung der Durchgängigkeit und Ermöglichung der Pflege) im Interesse der einzelnen Grundstückseigentümer liegt. Die Gräben stellen sicher, dass im Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von 0,3 – 0,4 m eingehalten wird, was Schäden durch drückendes Wasser und temporären Vernässungen von Grundstücksbereichen vorbeugt.

Die festgesetzte Dichte begrenzt die bei rücksichtsloser Grundstücksausnutzung eventuell mögliche Bebauung, dabei waren entsprechend der jeweiligen Prägung durch Bestand, Nutzungen und Erschließungsqualität verschiedenen Bereiche zu unterscheiden. Die Abstufung der baulichen Dichte im Bereich des ursprünglichen Wochenendhausgebiets ist durch die vorhandene Bebauung begründet.

Nach § 17 BauNVO liegt die Obergrenze der zulässigen baulichen Dichte in Wochenendhausgebieten bei 0,2. Der ursprüngliche Charakter des Urlauberdorfs ginge bei einer Verdichtung über das Maß von 0,2 hinaus verloren; auch wäre die nur gering dimensionierte Erschließung über schmale private Stichwege ohne ausgewiesene Ausweichbuchten mit einer höheren Nutzungsdichte überfordert.

Die Wohngebäude im Geltungsbereich des BP 43 (einschließlich der über dessen Zufahrt erschlossenen Wohngebäude im Plangebiet) sowie der Bereich direkt entlang *Am Bahndamm* stellen eigenständige Gebiete dar, die bei der Beurteilung der Eigenart des faktischen Erholungssondergebiets nicht heranzuziehen sind. Die Wohnnutzung ist mit Ausnahme der randlichen Bereiche *Am Bahndamm* nicht prägend.

Mit Gebäuden wird entlang der privaten Wohnwege vielmehr eine bauliche Dichte von 0,2 nur in Ausnahmefällen überschritten, in vielen Fällen liegt die bauliche Dichte eher bei 0,1. Im Allgemeinen liegen die Festsetzungen damit über der Dichte der Altbebauung, 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 2.1.2). Insgesamt ist erkennbar, dass die Festsetzungen den sich aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht erheblich verändern werden.



Durch den vorgenommenen Ausgleich zwischen zusätzlicher Verdichtung (als Zulassen von zeitgemäße Ansprüche erfüllenden Gebäuden) einerseits und Qualitätssicherung (als Sicherung der Eigenart des stark durchgrünten Erholungssondergebiets durch Begrenzung der maximalen Ausnutzung) andererseits ist die Planung geeignet, die Erholungsqualität und damit den Wert der privaten Baugrundstücke im Plangebiet nachhaltig zu erhalten.

Auf kostenintensive Erschließungsmaßnahmen (z.B. normgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Regelquerschnitt, Ausweichbuchten und Wendeanlagen) wird bei Wahrung der Gebietscharakteristik auch zukünftig verzichtet werden können.

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.

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.

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Der Bereich ist auch ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB bebaubar. 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.

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. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Zustand nach Durchführung: Die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen, Die bestehende Bebauungsdichte wird gesichert.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im gesamten Untersuchungsgebiet tiefgründige grundwasserbestimmte Sande vor. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch starke menschliche Nutzung (besiedelter Bereich) gekennzeichnet sind.



Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm (2003) der Region Vorpommern wurde dem Plangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage kein Bodenfunktionsbereich zugeordnet.

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. Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nördliche Teil liegt knapp 200 m von der Ostsee entfernt. Die Grundstücke sind teilweise mit alten Entwässerungsgräben (Gewässer II. Ordnung) durchzogen, die nur abschnittsweise 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 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und im Wesentlichen außerhalb des 200m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Zustand nach Durchführung: Der zukünftige Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nicht erheblich unterscheiden. Die bestehenden Gräben sowie die dazugehörenden Grabenschutzstreifen werden von baulichen Anlagen freigehalten.

Das Oberflächenwasser kann im Landschaftsraum verbleiben, oder bei starken Regenereignissen wie bisher durch das Grabensystem abfließen. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: 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 südwestlich angrenzende Freesenbruch wird als Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten charakterisiert.

Das Plangebiet umfasst ein Feriengebiet mit vorwiegend Ferien- und Wochenendhäusern. Im Wesentlichen handelt es sich um Flächen mit artenarmem Zierrasen, auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen. Südlich konnte sich nicht zuletzt aufgrund der Nutzungsaufgabe von Flurstück 87 ein Gehölzbestand entwickeln, der als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur wird sich nicht erheblich 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 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. Laichhabitate von Amphibien können aufgrund fehlender Habitate



(keine geeigneten dauerhaft wasserführenden Gewässer) weitestgehend ausgeschlossen werden; Amphibien können jedoch aus den angrenzenden Wiesenbereichen einwandern und das Gebiet als Sommer- oder Winterlebensraum nutzen. Das Vorkommen von streng geschützten Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) kann aufgrund fehlender Habitate (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: Angesichts der bestehenden Nutzungen sind im Plangebiet vor allem die sog. Allerweltsarten und Kulturfolger zu erwarten. Der Baumbestand im Plangebiet ist durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell 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 Gebäude sind teilweise in Massiv-, teilweise aber auch in Leichtbauweise errichtet, die Nebengebäude durchweg als Holzschuppen. Gerade nicht umfassend sanierte Gebäude mit ihren Spalten und Nischen würden sich grundsätzlich für manche Fledermausarten als Tagesquartier 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, sollte vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt werden. 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 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. 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.

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 Südwesten vom Freesenbruch und im übrigen Gebiet durch die örtliche Bebauung begrenzt. Gemäß Landschaftsbildräumlicher Bewertung laut Umweltkarten wird das OPlangebiet selber dem urbanen Raum zugeordnet, während der südwestlich angrenzende Freiraum mit hoch bis sehr hoch eingestuft wird (Landschaftsbildraum: Küstennaher Dünenwald zwischen Prerow – Zingst)

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Neue Gebäude werden sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen. Durch die Beschränkung der Firsthöhe ist sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung eher niedriger ausfällt als derzeit aufgrund § 34 BauGB zulässig. Ortsbildprägende Gehölze wurden kartiert und durch Erhaltungsgebot geschützt.

3.3.3 Eingriffsbewertung

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. Angesichts des Status der Freiflächen als Hausgarten erfasst der gesetzliche Baumschutz im vorliegenden Fall jedoch nur die Arten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Strengere Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz gelten aufgrund Ortsrecht (Gehölzschutzsatzung – Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes). 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 5 m sowie ungeschnittene 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.

Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte auf die Festlegung umfangreicher bzw. vollständiger Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand verzichtet werden. Der Baumschutz ist deshalb weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 28 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. In der Planzeichnung werden nur wenige ortsbildprägende Gehölze mit Erhaltungsgebot belegt, die bei Abgang standortgetreu nachzupflanzen sind.

Sowohl die gemeindliche Baumschutzsatzung als auch der gesetzlichen Baumschutz stellen 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.

Im Folgenden werden die bestehenden Bäume im Plangebiet aufgelistet und auf ihren Schutzstatus hin bewertet.

	Pkt.Nr	Art	StU	StØ	KrØ	Status	Bemerkung	Schutz
1	1017	Laubb.	0,6	0,2	3,0			
2	1018	Birke	0,6	0,2	3,0			
3	1019	Birke	0,6	0,2	4,0			
4	1020	Birke	0,9	0,3	4,0	S		
5	1021	Birke	0,9	0,3	4,0	S		
6	1022	Birke	0,9	0,3	4,0	S		
7	1034	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
8	1035	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
9	1036	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
10	1037	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
11	1038	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
12	1039	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
13	1040	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
14	1041	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
15	1042	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
16	1043	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
17	1044	Laubb.	0,6	0,2	5,0		außerhalb Plangebiet	
18	1045	Eiche	1,6	0,5	8,0	§, S	außerhalb Plangebiet	
19	1046	Birke	0,9	0,3	6,0	S		
20	1097	Kiefer	0,9	0,3	6,0	S		
21	1131	Weide	1,3	0,4	9,0	S		
22	1156	Linde	1,6	0,5	7,0	§, S		E
23	1157	Linde	0,9	0,3	6,0	S		
24	1167	Kiefer	1,6	0,5	10,0	S		
25	1198	Lebensb.	1,3	0,4	4,0	S		
26	1199	Kastanie	0,9	0,3	9,0	S		E
27	1200	Kastanie	0,9	0,3	9,0	S		E
28	1201	Kiefer	1,3	0,4	7,0	S		E
29	1202	Kastanie	1,6	0,5	10,0	S		
30	1222	Birke	1,3	0,4	8,0	S		
31	1223	Birke	1,3	0,4	9,0	S		E
32	1224	Birke	0,9	0,3	8,0	S		
33	1229	Tanne	1,3	0,4	5,0	S		
34	1230	Birke	1,6	0,5	8,0	S		E
35	1231	Tanne	1,3	0,4	5,0	S		
36	1232	Tanne	1,3	0,4	5,0	S		
37	1233	Lebensb.	0,9	0,3	8,0	S		
38	1250	Laubb.			5,0			
39	1251	Birke	1,3	0,4	8,0	S		E
40	1252	Birke	1,3	0,4	8,0	S		E
41	3028	Tanne	1,6	0,5	10,0	S		
42	3034	Weide	0,6	0,2				



43	3035	Weide	0,6	0,2				
44	3036	Weide	0,6	0,2				
45	3037	Weide	0,6	0,2				
46	3038	Weide	0,6	0,2				
47	3039	Weide	0,6	0,2				
48	3040	Weide	0,6	0,2				
49	3041	Birke	0,9	0,3	6,0	S		
50	3042	Birke	1,6	0,5	7,0	S		E
51	3043	Tanne	1,6	0,5	8,0	S		
52	3044	Birke 3x	0,6	0,2	7,0			
53	3077	Birke	0,6	0,2	3,0			
54	3078	Birke	1,3	0,4	4,0	S		E
55	3079	Kiefer 2x	0,9	0,3	9,0	S		
56	3080	Birke	0,9	0,3	6,0	S		
57	3081	Tanne	1,3	0,4	7,0	S		
58	3117	Kiefer	1,3	0,4	7,0	S		
59	3129	Birke	0,9	0,3	3,0	S		
60	3130	Birke	0,9	0,3	3,0	S		
61	3131	Kiefer	1,6	0,5	9,0	S		
62	3143	Tanne	1,3	0,4	6,0	S		
63	3144	Kiefer	1,3	0,4	6,0	S		
64	3145	Kiefer	1,3	0,4	9,0	S		
65	3146	Tanne	0,9	0,3	6,0	S		
66	3147	Tanne	1,6	0,5	10,0	S		
67	3148	Kiefer	1,3	0,4	3,0	S		
68	3149	Kiefer	1,6	0,5	3,0	S		
69							nicht mehr vorhanden	
70	3168	Eiche	0,9	0,3	6,0	S		E
71	3170	Birke	1,3	0,4	5,0	S		

§ = gesetzlicher Baumschutz, S = gemeindlicher Baumschutz
 E = Erhaltungsgebot gem. B-Plan

Ostseeheilbad Zingst, Oktober 2017

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Zingst, B-Plan Nr. 28

Nachweis Gewässerfunktionen

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

Projekt-Nr.: 26543-00

Fertigstellung: November 2016

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleiter: Dipl.-Hydrol. Heiko Hennig



UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 38 31/61 08-0
Fax +49 38 31/61 08-49

Niederlassung Güstrow

Speicherstraße 1b
18273 Güstrow
Tel. +49 38 43/46 45-0
Fax +49 38 43/46 45-29

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 38 34/231 11-91
Fax +49 38 34/231 11-99

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2008
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Bearbeitungsmethodik.....	1
2	Datengrundlagen und -aufbereitung	2
3	Gebietsbegehung	4
4	Geohydraulische Modellierung	5
5	Modellrechnungen – Identifizierung der Grundwasserbeeinflussung	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Berechnungsvarianten.....	7
------------	---------------------------	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Prinzipiskizze zur Bearbeitungsmethodik.....	1
Abbildung 2:	Lage des B-Plangebietes 28, der Gräben und der Wasserstandsmessstellen	2
Abbildung 3:	Wasserstandsganglinien.....	3
Abbildung 4:	Parametrisierung der Gräben und Grundwassergleichen [m HN].....	6
Abbildung 5:	Modellierungsergebnis Mittelwasser	8
Abbildung 6:	Modellierungsergebnis November 2016.....	9
Abbildung 7:	Modellierungsergebnis Hochwasser	10

1 Aufgabenstellung und Bearbeitungsmethodik

Es sollte untersucht werden, inwieweit die Gräben im B-Plangebiet 28 (Lage in Abbildung 2) an das Grundwasser angeschlossen sind und somit den Grundwasserstand steuern/beeinflussen.

Die Grundwasserstände wurden mit Hilfe einer geohydraulischen Modellierung ermittelt. Das geohydraulische Modell berücksichtigt die Grundwasserneubildung (Zuflussrandbedingung), die äußeren Vorfluter (Ostsee und Entwässerungsgräben der Schöpfwerke) und ggf. die inneren Vorfluter (Gräben im B-Plangebiet) sowie die Abflussbedingungen im Grundwasserleiter. Durch einen Vergleich der berechneten Grundwasseroberfläche mit der Entwässerungstiefe der vorhandenen Gräben im B-Plangebiet konnte dann die Grundwasserbeeinflussung identifiziert werden. In der nachstehenden Skizze ist die Bearbeitungsmethodik veranschaulicht: Während der Graben A nicht an das Grundwasser angeschlossen ist und nur der Ableitung des Niederschlagswassers dient, hat der Graben B eine grundwasserentlastende Funktion.

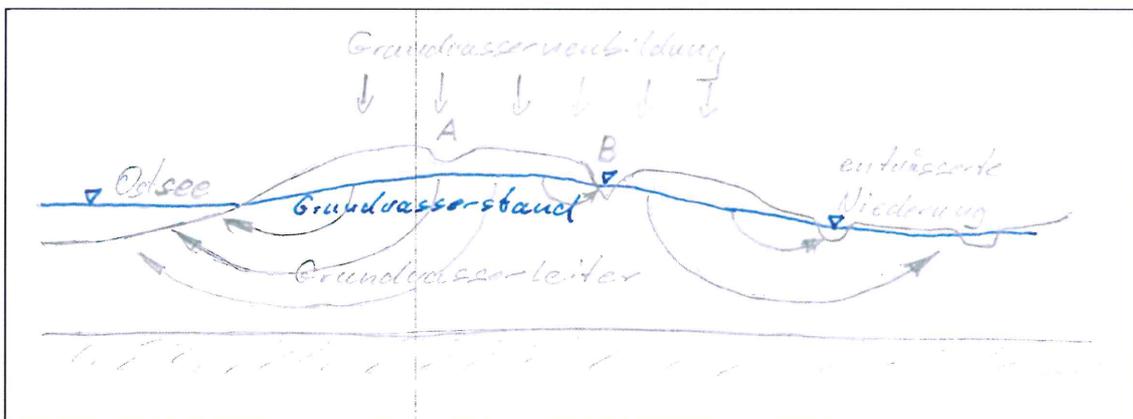


Abbildung 1: Prinzipskizze zur Bearbeitungsmethodik

2 Datengrundlagen und -aufbereitung

Der Bestandsplan des Gebietes mit den vermessenen Gräben wurde von der Gemeinde Zingst digital (dxf) zur Verfügung gestellt. Aus diesen Daten wurde die Höhe der Grabensohlen extrahiert. Eine Nachfrage beim Vermessungsbüro Ulrich Zeh am 21.11.2016 ergab, dass weitere, nicht im Lageplan enthaltene Höhendaten nicht vorliegen.

Die Gemeinde Zingst misst seit 2012 Wasserstände an Gräben und Grundwassermessstellen in der Ortslage. Für die relevanten drei Messstellen GWM 05a/12, GWM 05b/12 (Grundwasser) und LP 5/12 (Oberflächenwasser), deren Lage in der Abbildung 2 dargestellt ist, wurden die Messungen aufbereitet und ausgewertet.



Abbildung 2: Lage des B-Plangebietes 28, der Gräben und der Wasserstandsmessstellen

In der Abbildung 3 sind die Wasserstandsganglinien dargestellt. Der Grabenwasserstand (LP 05/12) schwankt um -0,4 m HN. Dieser relativ konstante, niedrige Wasserstand, der durchschnittlich 35 cm unter dem mittleren Ostseewasserstand von -0,05 m HN liegt, wird durch den Betrieb des Schöpfwerkes Zingst-West gesteuert.

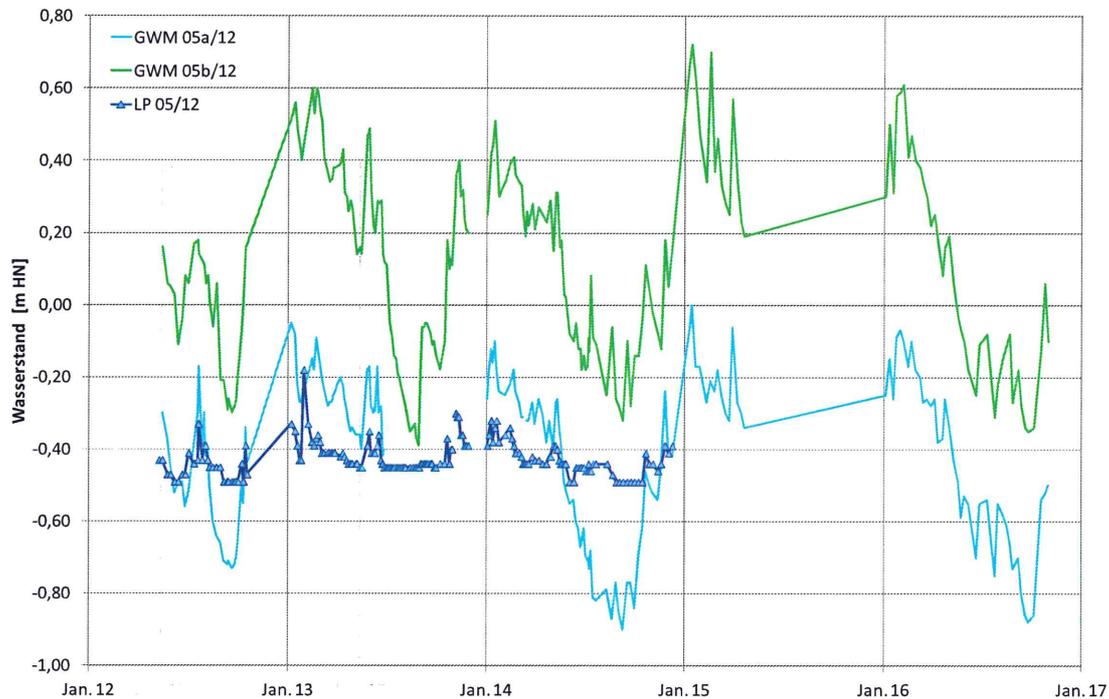


Abbildung 3: Wasserstandsganglinien

Die Grundwasserstände sind hingegen deutlich größeren Schwankungen von ca. 1 m unterworfen. Im Winter sind Maximalwasserstände an der dem B-Plangebiet 28 benachbarten Messstelle GWM 05b/12 über 0,5 m HN zu verzeichnen; im Mittel liegt der Grundwasserstand bei 0,12 m HN.

Während des Frühjahrs und Sommers sinkt der Grundwasserstand infolge der geringen/fehlenden Grundwasserneubildung an der GWM 05b/12 zeitweise unter -0,20 m HN. An der GWM 5a/12 ist der Grundwasserstand temporär tiefer als der benachbarte Grabenwasserstand. Das Grundwasser entlastet in dieser Zeit nicht mehr in die Gräben der südlich an das B-Plangebiet grenzenden Niederung; die Vorflut bilden dann die näher am Schöpfwerk Zingst-West gelegenen Gräben, die tiefer, auf etwa -0,75 m HN entwässert werden.

3 Gebietsbegehung

Am 23.11.2016 erfolgte eine Gebietsbegehung. Im östlichen Graben des B-Plangebietes war an seiner Einmündung in den südlichen Sammelgraben eine leichte Fließbewegung festzustellen, die übrigen Nord-Süd-verlaufenden Gräben waren weitgehend trocken. Der westlichste Graben hat keine Vorflut-anbindung.

Es wurden folgende Wasserstände gemessen:

LP 5/12 -0,42 m HN

GWM 05b/12 -0,28 m HN

GWM 05b/12 0,28 m HN

Anhand der Geländeoberkante wurde im südlichen Graben ein Wasserstand von ca. 0,0 m HN und im östlichen Graben von ca. 0,2 m HN geschätzt.



4 Geohydraulische Modellierung

Es wurde ein geohydraulisches Modell mit nachstehender Parametrisierung erstellt.

Modellbeschreibung	finite Differenzen, horizontal eben, freie Grundwasseroberfläche, konzentrierte Parameter, Diskretisierungsweite 8 m
Aquiferbasis ¹	-10 m HN
Grundwasserneubildung (landesweite Berechnung für mittlere Verhältnisse) ²	Ortslage: 250 mm/a Niederung: 50 mm/a
Durchlässigkeitskoeffizient	$1 \cdot 10^{-4}$ m/s
äußere Randbedingung	Ostsee, Achterwasser mit Wasserspiegel = -0,05 m HN
Gräben (innere Randbedingung 3. Art)	Leitwerte 5...20 m ² /d je nach Grabenbreite (Abbildung 4) Wasserspiegel in Abbildung 1, dazwischen linear interpoliert

In der Abbildung 4 sind die für Mittelwasser angesetzten Grabenwasserstände dargestellt. Die Wasserstände in den Nord-Süd-verlaufenden Gräben im B-Plangebiet wurden aus den Grabensohlen in Zusammenhang mit der Geländebegehung abgeleitet, wobei von einer Mindestfließtiefe von 10 cm ausgegangen wurde. Damit ergab sich für den östlichen Graben ein Wasserstand am Nordende von 0,1 m HN und für die übrigen Gräben von 0,4 m HN. Den Berechnungen für November 2016 und für eine Hochwasser-situation wurden höhere Wasserstände im östlichen Graben von 0,2 m HN bzw. 0,4 m HN zugrunde gelegt, die übrigen Wasserstände blieben unverändert.

Die Abbildung 4 zeigt auch die Grundwassergleichen bei Mittelwasser. Sie verdeutlichen, dass das B-Plangebiet aus nordöstlicher Richtung angeströmt wird. Hauptvorfluter für das Grundwasser sind der Graben in der südlich angrenzenden Niederung und der breit ausgebaute Graben am Zeltplatz.

¹ abgeleitet aus Landesbohrdatenspeicher; <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

² <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>; Berechnungsansatz: Hennig, H. & Hilgert, T. (2007): Dränabflüsse – Der Schlüssel zur Wasserbilanzierung im nordostdeutschen Tiefland. – In: Hydrologie und Wasserbewirtschaftung 51, H. 6 / 2007, S.248-257



Abbildung 4: Parametrisierung der Gräben und Grundwassergleichen [m HN]

5 Modellrechnungen – Identifizierung der Grundwasserbeeinflussung

Es wurden drei Modellrechnungen für unterschiedliche hydrologische Zustände durchgeführt. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Grundwasserneubildungsraten und dem Wasserstand im östlichen Graben (höhere Fließtiefe in Feuchtperioden). Ausgehend von mittleren Verhältnissen wurde die Grundwasserneubildung so weit erhöht, dass der Grundwasserstand an der GWM 05b/12 richtig abgebildet wird. In der Tabelle 1 sind die Parametrisierungen der drei Berechnungsvarianten zusammengefasst aufgeführt.

Tabelle 1: Berechnungsvarianten

Variante	Grundwasserstand an der GWM 05b/12	Grundwasserneubildung	Wasserstand am Nordende des östlichen Grabens
Mittelwasser	0,12 m HN	100 %	0,1 m HN
November 2016	0,28 m HN	180 %	0,2 m HN
Hochwasser	0,55 m HN	400 %	0,4 m HN

Die Modellierungsergebnisse sind in den nachstehenden Abbildungen dokumentiert.

Mittlere Verhältnisse

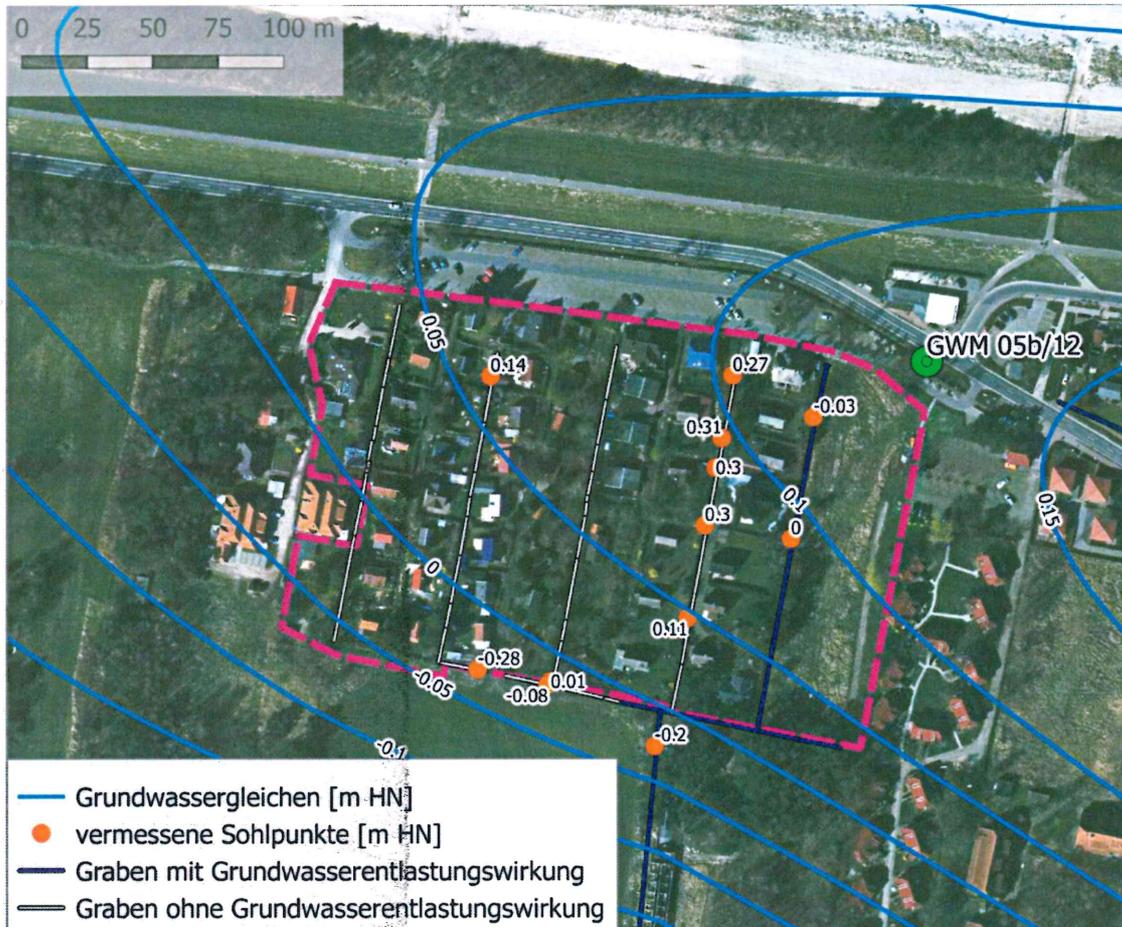


Abbildung 5: Modellierungsergebnis Mittelwasser

Bei mittleren hydrologischen Verhältnissen hat nur der östlichste Graben eine Vorflutwirkung auf das Grundwasser, da er im Grundwasseranstrom liegt und am tiefsten ausgebaut ist. Die Entlastungswirkung ist aber gering – die Grundwasserstände liegen nur 10...20 cm über der Sohle, der Nordteil des Grabens fällt vermutlich trocken. Die Sohle aller übrigen Nord-Süd-verlaufenden Gräben ist durchgängig höher als der zu erwartende Grundwasserstand. Das Grundwasser entlastet überwiegend in die Gräben der südlich angrenzenden Niederung, deren Wasserstände über das Schöpfwerk auf ca. -0,40 m HN abgesenkt werden.

Verhältnisse im November 2016

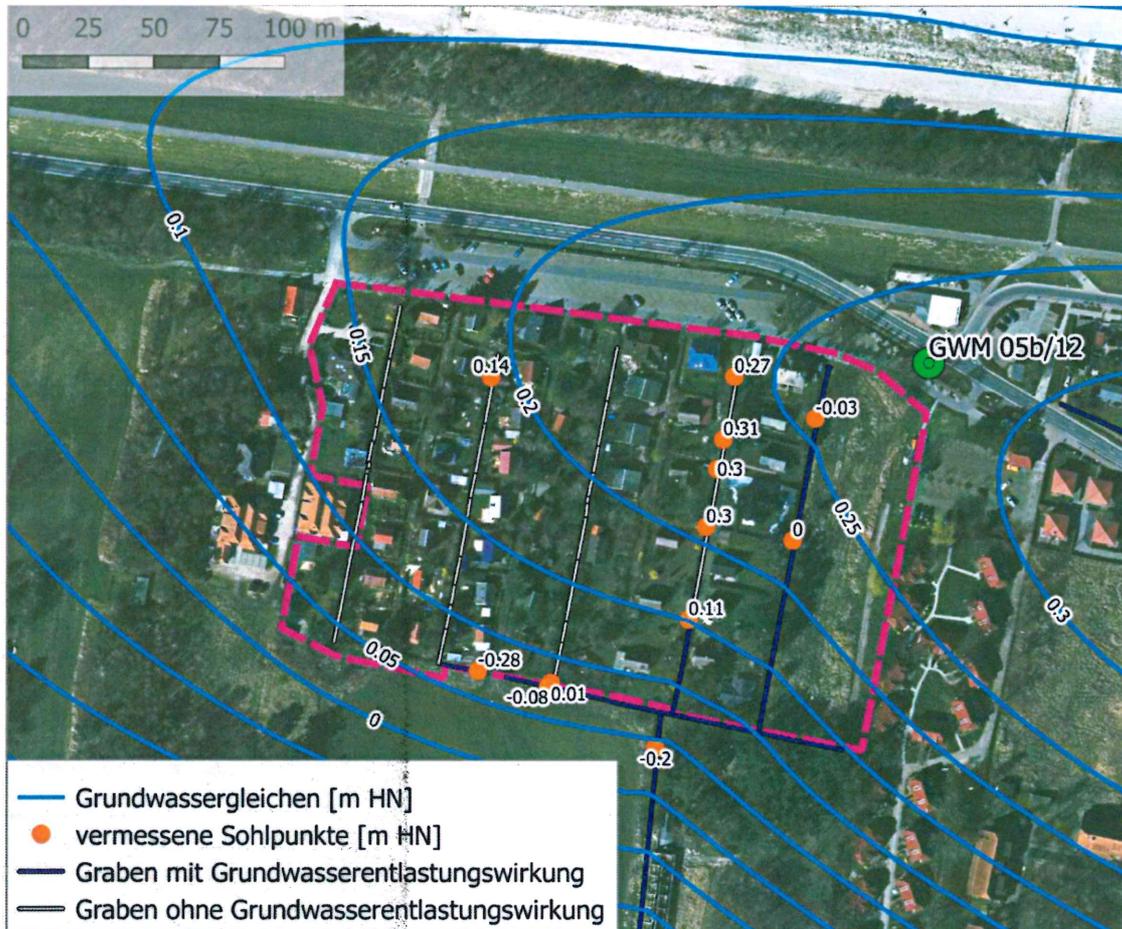


Abbildung 6: Modellierungsergebnis November 2016

Im November 2016 waren die Grundwasserstände gegenüber dem Mittelwasser leicht erhöht (um 16 cm an der GWM 05b/12). Bei diesen Verhältnissen ist der östliche Graben für die Regulierung der Grundwasserstände im B-Plangebiet 28 unentbehrlich, da er den Wasserstand im Anstrom des Gebietes deutlich absenkt. Die übrigen, höher gelegenen Gräben sind in der Folge weitgehend trocken und dienen nur der Ableitung des Niederschlagswassers.

Hochwasser

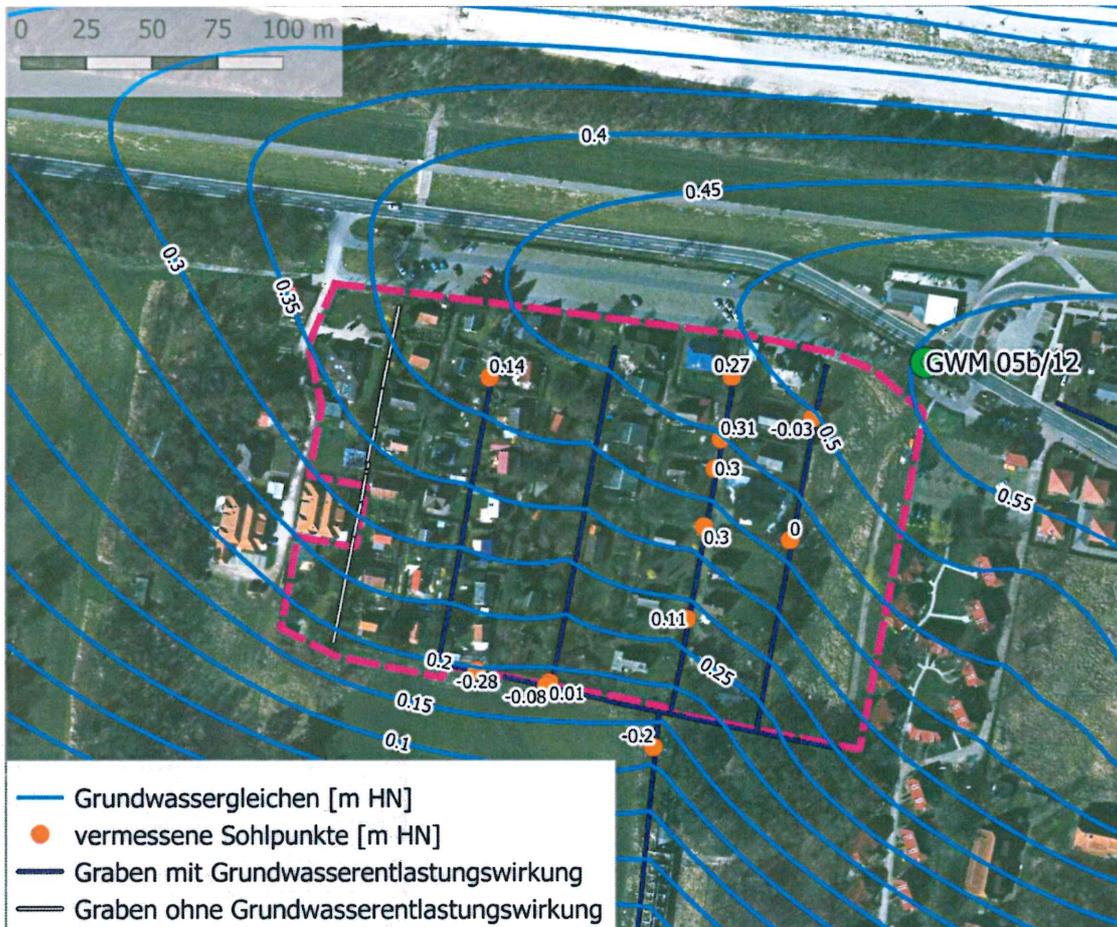


Abbildung 7: Modellierungsergebnis Hochwasser

In den Wintermonaten, die durch hohe Versickerungsraten gekennzeichnet sind, ist an der Messstelle GWM 05b/12 mit Grundwasserständen über 0,50 m HN zu rechnen (siehe Abbildung 3). Der erhöhte Grundwasserzustrom kann nicht mehr alleine durch den östlichen Graben abgefangen werden, auch die übrigen Gräben gelangen jetzt unter Grundwassereinfluss. Sie stellen sicher, dass im B-Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von 0,3...0,4 m eingehalten wird. Lediglich der westliche Graben hat keine grundwasserentlastende Funktion, da er nicht an das Grabennetz angeschlossen ist und somit nur als Sickermulde wirkt.