



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

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel. 0721 378564 Fax 0721 56888881 18439 Stralsund, Frankendamm 5 Tel. 03831 203496

Fax 03831 203498

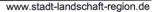
www.stadt-landschaft-region.de info@stadt-landschaft-region.de

Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 29 "östliche Seestraße" 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.
- bis zu einer GRZ von 0,5 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,3,
- bis zu einer GRZ von 0,6 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,35.

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

I.1.2) Höhenlage Erdgeschoss

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) liegen. Abweichend von Satz 1 ist eine Höhenlage bis maximal 1,0 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, wenn unter dem Erdgeschoss eine Tiefgarage / ein abgesenktes Garagengeschoss ohne Aufenthaltsräumen angeordnet ist.

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

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

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu folgender Länge errichtet werden. a16 16 m Länge a25 25 m Länge

I.2.2) Einzelhäuser (§ 22(2) BauNVO i.V.m. § 31 BauGB)

Für Bereiche mit Festsetzung E Entgegen I.2.1 sind nur Einzelhäuser mit den genannten Gebäudelängen zulässig. Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig, sofern je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit errichtet wird.

I.2.3) Baugrenze (§ 23(3, 5) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude einschließlich oberirdischer Garagen sowie Carports (überdachten Stellplätze) oder bauliche Anlagen, die nach § 6(6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m einhalten. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich nicht überdachter Stellplätze sowie unterirdische Bauteile sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB sowie von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen nach I.2.4.

Abweichend hiervon ist im Bereich des Deichschutzstreifens (Planzeichen 10.02.00) entlang der Seestraße eine Überschreitung der Baugrenze nur mit Nebenanlagen, die keine Gebäude / Überdachung darstellen, zulässig.

I.2.4) 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.

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

www.stadt-landschaft-region.de

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

a) überbaubare Grundstücksfläche (§23(5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausnahmsweise Änderungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden zugelassen werden. Erweiterungen sowie Erneuerungen sind hiervon ausgenommen.

b) maximal zulässige Firsthöhe (§ 16)6) BauNVO)

Für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern die bisherige Firsthöhe des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

c) Flst 61/12 (§ 31(1) BauGB)

Für Flst. 61/12 kann für Änderungen von vorhandenen Gebäuden ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 sowie eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge bis 50 m zugelassen werden. Nutzungsänderungen, Erweiterungen sowie Erneuerungen sind hiervon ausgenommen.

1.5) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr.21 BauGB)

GFLR1: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträgerzu belastende Flächen.

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

II.1) Dachgestaltung

Dächer von Hauptanlagen mit mehr als einem Vollgeschoss müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad erhalten. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden und Anbauten.

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).

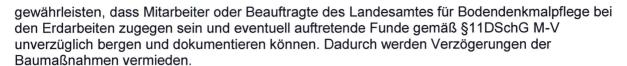
III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu

www.stadt-landschaft-region.de



III.2) Gemeindliche Satzungen

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

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

III.3) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO 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.

www.stadt-landschaft-region.de

Einfacher Bebauungsplan Nr. 29 "östliche Seestraße"

Begründung

Inhalt

| 1 | Ziele | und | Grundlagen der Planung | 6 |
|---|------------------------------|----------|--|--------|
| | 1.1 | Gru | undlagen | 6 |
| | 1.1 1.1 1.1 | .2 | Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl Plangrundlage Rechtsgrundlagen | 6 |
| | 1.2 | Ziel | le der Planung | 6 |
| | 1.3 | Übe | ergeordnete Planungen | 7 |
| | 1.3 1.3 1.3 | .2 | Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| | 1.4 | Bes | standsaufnahme und –bewertung1 | 0 |
| | 1.4 1.4 1.4 1.4 | .2 .3 | Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets | 2 |
| 2 | Stä | dteb | pauliche Planung1 | 4 |
| | 2.1 | Plar | nungskonzept1 | 4 |
| | 2.1. 2.1. 2.1. 2.1. | .2 | Planungsrechtliche Festsetzungen 1 Ausnahmen für bestehende Gebäude 1 Grünordnungsmaßnahmen 1 Örtliche Bauvorschriften 1 | 7 8 |
| | 2.2 | Erso | chließung1 | 8 |
| | 2.2. 2.2. | | Verkehrliche Erschließung | |
| | 2.3 | Fläd | chenbilanz2 | 0 |
| 3 | Aus | swirk | kungen2 | 0 |
| | 3.1 | Abv | vägungsrelevante Belange / Zusammenfassung2 | 0 |
| | 3.2 | Priv | ate Belange2 | 1 |
| | 3.3 | Nati | ur und Umwelt2 | 2 |
| | 3.3. 3.3. 3.3. | 2 | Allgemeines | 2 |

www.stadt-landschaft-region.de

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet umfasst den östlichen Abschnitt der Seestraße zwischen Nr. 1 und Nr. 29, einschließend südlich angrenzender Bereiche wie der Strandwiesen sowie einzelner angrenzender Grundstücke an der Birkenstraße.

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 mit einer zulässigen Grundfläche von 9.553 qm bei insgesamt 33.376 qm Bauland 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB bestehen nicht.

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer topographischen Vermessung durch das Vermessungsbüro Ulrich Zeh vom 15.10.2015 im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344).

1.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung des Siedlungsbereichs der östlichen Seestraße 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 angesichts des Alters vieler Gebäude verstärkt mit Ersatzneubauten zu rechnen ist. Bereits in der Vergangenheit sind im Umfeld des Plangebiets größere Gebäude mit zwei bis drei Geschossen vor allem in erster Reihe an der Seestraße errichtet worden. Dieser Maßstab kann entlang der Seestraße bei leicht verringerter Firsthöhe fortgeführt werden, wobei hinsichtlich der Maßstäblichkeit eine deutliche Abstufung zur Bebauung in zweiter Reihe sicherzustellen ist.

Bereits mit dem Rahmenplan Innenentwicklung von 2012 wurden qualifizierte Entwicklungsziele für die Seestraße (erste Reihe entlang des Ostseedeichs) sowie die anschließenden Quartiere vorgeschlagen; es heißt: Die Seestraße

(Bauzone 2a) wird durch die Kette repräsentativer Pensions-und Stadtvillenarchitektur gekennzeichnet, die sich entlang der Seestraße (Deich) parallel zur Ostsee aufreiht. Es handelt sich i.d.R. um mehrgeschossige Einzelhäuser mit vertikaler Proportion. Angesichts einer bestehenden Altbebauung auf unregelmäßigen, teilw. ungenügend geschnittenen Grundstücken reißt die Bebauung entlang der Seestraße bislang noch über weitere Strecken ab. Gerade zwischen Grünem Weg und Birkenstraße besteht größeres Entwicklungspotenzial.

www.stadt-landschaft-region.de

Bauzone 2a beschreibt einen aus der besonderen Lagequalität entstehenden städtebaulichen Sonderfall, eine unkontrollierte Ausdehnung der mehrgeschossigen Bebauung in die angrenzenden Siedlungsbereiche muss deshalb wirksam ausgeschlossen werden. Um den Nutzungsdruck auf rückwärtige Freiflächen zu reduzieren, sollten qualitätsfördernde Maßnahmen wie die Errichtung von Tiefgaragen durch eine höhere Ausnutzung bevorzugt werden (Tiefgaragenbonus). Angesichts der Einsehbarkeit der Grundstücke vom Deich aus ist die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich besonders restriktiv zu handhaben.

Vorgeschlagen wurde allgemein entlang der *Seestraße* eine Bebauung mit II bis III Vollgeschossen in abweichender Bauweise als Einzelhäuser mit begrenzter Gebäudelänge bis 25m. Im Zuge der Überplanung werden die allgemeinen Planungsziele abschnittsweise vor allem hinsichtlich Grundflächenzahl und Firsthöhe zu präzisieren sein.

Mit der Überplanung sollen

- das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl Vollgeschosse, Firsthöhe) in Ansehung der besonderen Lagegunst entlang der Seestraße (Siedlungsrand) in Absetzung von den südlich anschließenden Quartieren festgesetzt werden, wobei mit zunehmender Entfernung vom Zentrum eine leichte Abstufung vorgesehen wird,
- die bestehende kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur der südlich angrenzenden Bereiche mit geringer GRZ und reduzierter Gebäudelänge (maximal 16m) gesichert 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 nach § 30(3) BauGB ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen das Einfügegebot des § 34 BauGB zu beachten.

1.3 Übergeordnete Planungen

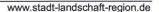
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

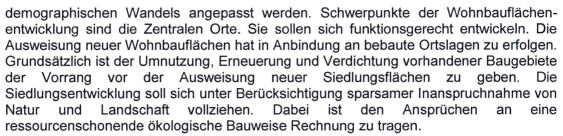
Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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 Hafenund Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (Barther Straße) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

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

- In den <u>Vorbehaltsgebieten Tourismus</u> (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Dabei stehen für die Tourismusschwerpunkträume die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.
- Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale <u>Siedlungsstruktur</u> der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des





• 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 Blockinnen-bereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit Sicherung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche und Erhalt prägender Landschafts-elemente (Gräben mit Randbereichen, prägende Gehölze),
- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit
 - Baumreihen / Alleen mit ihren engen Baumstellungen,
 - Hecken als Abgrenzung privater Baugrundstücke,
 - Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit mind. 3 m Tiefe,

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

Der Rahmenplan weist den Bereich der östlichen Seestraße entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Situation verschiedene Bauzonen aus: Die Kante entlang der

Seestraße ist als <u>Bauzone 2a</u> von der südlich anschließenden Bebauung als <u>Bauzone 5a / 5b</u> abgesetzt.

<u>Bauzone 2a "Seestraße" olivgrün)</u> wird durch die Kette repräsentativer Pensions- und Stadtvillenarchitektur gekennzeichnet, die sich entlang der Seestraße (Deich) parallel zur Ostsee aufreiht. Es handelt sich i.d.R. um mehrgeschossige Einzelhäuser mit vertikaler Proportion. Angesichts einer bestehenden Altbebauung auf unregelmäßigen, teilw. ungenügend geschnittenen Grundstücken reißt die Bebauung entlang der Seestraße bislang jedoch über weitere Strecken ab. Gerade zwischen Grünem Weg und Birkenstraße besteht größeres Entwicklungspotenzial. Um den Nutzungsdruck auf rückwärtige Freiflächen zu reduzieren, sollten Maßnahmen



Abbildung 1: Rahmenplan, Ausschnitt ohne Maßstab

wie die Errichtung von Tiefgaragen durch entsprechende Anreize unterstützt werden (Tiefgaragenbonus). Angesichts der Einsehbarkeit der Grundstücke vom Deich aus ist die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich besonders restriktiv zu handhaben. Bauzone 2a beschreibt einen aus der besonderen Lagequalität entstehenden städtebaulichen Sonderfall, eine unkontrollierte Ausdehnung der bestehenden / anzustrebenden mehrgeschossigen Bebauung in die angrenzenden Siedlungsbereiche muss deshalb wirksam ausgeschlossen werden.

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

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

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

Angesichts der seit Erstellung des Rahmenplans fortgeschrittenen Bebauung im Block Seestraße, Birkenstraße und Müggenburger Weg wäre dieser Bereich heute statt als Bazone 5a/b eher als Bauzone 4a (straßenbegleitend) sowie 4b (rückwärtig) einzustufen. Bauzone 4a/b "Gewachsener Siedlungsbereich" weist eine vergleichsweise heterogene Bauung mit deutlich fort-geschrittener Nachverdichtung auf. Kennzeichnend ist eine Bebauung der tiefen Straßengevierte in mehreren hintereinander liegenden Reihen, die unregelmäßig über (private od. öffentliche) Stichwege erschlossen werden. Während die straßenbegleitende Bebauung in der Regel bandartig mit rund 16 m Tiefe der Straße folgt und damit eine vergleichsweise eindeutige Struktur aufweist, ist die rückwärtige Verdichtung heterogen und abschnittsweise unterschiedlich weit fortgeschritten. Die straßenbegleitenden Grundstücke werden deshalb als Bauzone 4a, die rückwärtigen als Bauzone 4b gefasst. Grundstücksweise schwankt die GRZ im Wesentlichen zwischen 0,2 bis 0,3, nur in seltenen Fällen liegt sie etwas höher. Angesichts der teilweise bereits erreichten Dichte kann die Empfehlung des Rahmenplans (BZ 4a: GRZ 0,3, BZ 4b: GRZ 0,2) nicht mehr ungeprüft übernommen werden, sondern ist im Einzelfall anzupassen.

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 Wohnbaufläche aus. Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird im östlichen Bereich durch eine Verkehrsfläche / Parkplatz durchbrochen, der sich als schmaler Streifen zwischen der Seestraße und dem Müggenburger Weg erstreckt. Der Parkplatz wurde von der Gemeinde mit leicht veränderter Lage außerhalb des Plangebiets realisiert.



Abbildung 2: Ausweisung des Plangebiets im FNP

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

Die Bebauung der Seestraße ging allgemein von den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Querstraßen aus, d.h. im Plangebiet von Birkenstraße und Müggenburger Weg. Bis in die 80er Jahre bestanden vor allem rückwärtig der straßenbegleitenden Bebauung große nicht oder nur geringfügig bebaute Gartenbereiche.

Nach der Wende setzte eine umfangreiche Bautätigkeit ein, so dass heute eine flächige Siedlungsstruktur nahezu ohne größere Freiflächen besteht.

Bebauung im Plangebiet

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus vergleichsweise einheitlichen eingeschossigen Wohngebäuden mit Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung. Größere Gebäude mit Beherber-gungsnutzung bestehen nur vereinzelt (Pension "Am Strand", Birkenstraße 21).

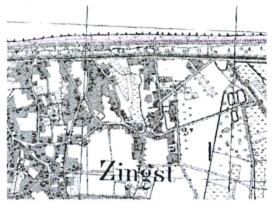


Abbildung 3: Bebauung im Plangebiet ca. 1900



Abbildung 4: Bebauung im Plangebiet ca. 1980



Abbildung 5a,b Berechnung des Überbauungsgrads pro Grundstück im westlichen Abschnitt (Strandwiesen) und im östlichen Abschnitt (Birkenstraße)

Dementsprechend ist auch die bauliche Dichte trotz unterschiedlicher Randbedingungen im gesamten Plangebiet vergleichsweise ähnlich.

Der Überbauungsgrad der Grundstücke im Bereich *Strandwiesen* liegt im Wesentlichen bei 10 bis 20% (vgl. Abbildung 5). Eine höhere Ausnutzung ist nur in einem einzigen Einzelfall zu verzeichnen (Flst. 61/12 mit 47%; hier besteht eine flächige Bebauung mit einem eingeschossigen Flachbau).

Im östlichen Abschnitt (vgl. Abbildung 6) liegt der Überbauungsgrad der Grundstücke etwas höher, wobei vor allem die neuen Doppelhäuser (Seestraße 14/14a und 15/15a) mit bis zu 34% herausfallen.

Die Firsthöhe der Gebäude liegt in der Regel unter 10,0 m HN (Seestraße 4 mit 9,51 m HN, 14 mit 10,03 m HN, 15 mit 9,98 m HN, Strandwiesen 7 mit 9,76 m HN). Nur unmittelbar an der Seestraße finden sich vereinzelt höhere Gebäude (Seestraße 1 mit 10,59 m HN, 5/5a mit 11,10 m HN, 22 mit 10,37 m HN sowie die an der Seestraße gelegene Pension Birkenstraße 21 mit 13,26 m HN).

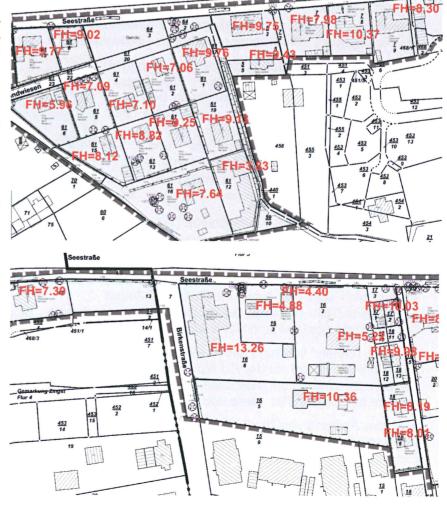




Abbildung 6a,b,c Firsthöhen in Metern HN

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 kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet.

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



Abbildung 7: Schutzgebiete LSG (grün), FFH-Gebiet (blau), europ. Vogelschutzgebiet (orange), Nationalpark (gelb schraffiert) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 390 m.

In einem Abstand von rund 860 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 390 m nördlich bzw. rund 860 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.

www.stadt-landschaft-region.de

Das Plangebiet ragt im Norden in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V hinein.

Gewässer II. Ordnung

Das Plangebiet wird von mehreren Gräben II. Ordnung (11/3/1 und 11/3/3) mit Vorflut zum Schöpfwerk Zingst OST tangiert. Zudem stellt das Querschnittsprofil der Graben Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar.

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

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG

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

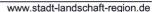
Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf bestehende, intensiv genutzte Siedlungsflächen, liegt also innerhalb 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 Gebäudeabrisse) nicht abzusehen, muss aber in Vorbereitung von Bauarbeiten Einzelfallbezogen erneut geprüft werden. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist in der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Durch diese sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

1.4.3 Hochwasserschutz

Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz als Voraussetzung für sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen eine zentrale Bedeutung zu. Da der Zingst als naturräumliche Barriere zwischen der Ostsee und der Darß-Zingster- Boddenkette fungiert, ist der Hochwasserschutz auf dem Zingst gleichzeitig auch als großräumige Schutzfunktion für das Hinterland bedeutsam. Für den Bereich der Ortslage Zingst gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes "Küstenschutz M-V" ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN für die Binnenküste. Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten wurden deshalb seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann.

Das Planungsgebiet weist Höhen zwischen 0,7 und 1,5 m HN 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, Buhnen, Düne und Seedeich "Prerow - Sundische Wiese" sowie zur Binnenküste durch den Boddendeich "Zingst" sowie die Riegeldeiche "Zingst-West" 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.

Im Norden des Plangebiets verläuft der Hochwasserschutzdeich entlang der Ostseeküste. Für die Zwecke der Wasserwirtschaft ist ein 12 m breiter Streifen südlich des landseitigen Deichfußes freizuhalten (Bauverbotsstreifen).

1.4.4 grenznaher 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.

Grundsätzlich folgen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Grundaussagen des Rahmenplans, der in einer detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen für den gesamten Siedlungsbereiche verschiedene Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt (vgl. Abschnitt 1.3.2). Dabei wurde die Zuordnung der Grundstücke zu einer Bauzone auf der Grundlage einer erneuten Bewertung überprüft und die Festsetzungen kleinräumlich präzisiert und angepasst.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen verschiedene Bereiche unterschieden. Während der Streifen entlang der Seestraße (Bauzone 2a) bewusst als räumliche Kante des Siedlungsbereichs gestärkt und entwickelt werden soll, ist für rückwärtige Bereiche (z.B. Strandwiesen, Bauzone 5b) schon aufgrund der sparsamen Erschließung über zum Teil private unbefestigte Wege der Charakter als grüne Gartensiedlung zu sichern. Entlang der Birkenstraße ist der Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung zu wahren (einheitliches Straßenbild).

2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauzone 2a: Seestraße

Die Bebauung entlang der Seestraße (Bauzone 2a) definiert die räumliche Kante des Siedlungsbereichs entlang des Seedeiches, der als große zusammenhängende Freifläche erscheint. In Fortsetzung der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung der Seestraße (z.B. Seestraße 70-73, Seestraße 43) sowie im Einklang mit den jüngsten Planungen (vgl. vBP Nr. 52, BP Nr. 18) soll auch für den im Plangebiet liegenden Abschnitt eine der Lagegunst entsprechende Neubebauung ermöglicht werden, d.h. eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung. Im Vergleich zu den zentrumsnäheren Abschnitten (vgl. z.B. B-Plan Nr. 22) wird das Maß der baulichen Nutzung jedoch leicht zurückgenommen.

Die vergleichsweise hohe <u>GRZ</u> von 0,35 ermöglicht den weiteren Ausbau der straßenbegleitenden Bebauung, so dass eine räumlich wirksame Siedlungskante erreicht

www.stadt-landschaft-region.de

werden kann. Dabei wird die <u>Firsthöhe</u> auf 11,5 m über Straßenniveau (entspricht ca. 12,5 m HN) festgelegt, so dass regelmäßig drei Ebenen möglich sind.

Anders als bei den zentrumsnahen Abschnitten der Seestraße wird auf Festlegung einer Mindestanzahl der Vollgeschosse verzichtet. Um eine angemessene vertikale Gliederung des Baukörpers sicherzustellen, werden zudem nur regulär zwei Vollgeschosse zugelassen; ein drittes Geschoss kann als ausgebautes Steildach entstehen.

Mit der möglichen hohen baulichen Nutzungsdichte geht ein steigender Bedarf an Nebenflächen (insb. Stellplätze) einher, so dass abweichend von § 19(4) BauNVO eine höhere Überschreitung zugelassen wird. Mit 40% unversiegelter Grundstücksfläche ist jedoch eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt, sodass keine negativen Auswirkungen auf Ortsbild- und Aufenthaltsqualität (Ostseeheilbad) zu erwarten sind.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der südlich angrenzenden kleinteiligen Bebauung ist der Sicherung der Maßstäblichkeit großes Gewicht zuzumessen. An der Seestraße darf kein den alten Ort abriegelnder geschlossener Riegel entstehen, sondern eine lockere Abfolge freistehender Einzelhäuser. Hierzu wird eine den Grundsätzen der offenen Bauweise folgende (Abstände zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen) abweichende Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelängen auf höchstens 25 m vorgesehen. Im Gegenzug kann auf Vorgaben zur Gliederung der Bauvolumen durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden, so dass den späteren Bauherren ein großer Spielraum bei der Ausgestaltung bleibt. Zur Sicherung des Straßenbildes wird durch das grundstücksübergreifende Baufenster lediglich eine Mindestvorgartentiefe vorgegeben, wobei an der Seestraße ergänzend der Deichschutzstreifen zu berücksichtigen ist.

Bauzone 4a: Birkenstraße

Die *Birkenstraße* ist in ihrem gesamten Verlauf durch größere, ein- bis zweigeschossige Neubauten geprägt, so dass die im Rahmenplan vorgeschlagene Zuordnung zu Bauzone 5 (Randbereiche) aufgegeben wird. In Vergleich zur zulässigen Bebauung entlang der *Seestraße* wird für Flst. 16/5 nur eine geringe Abstufung vorgenommen. Mit <u>GRZ</u> von 0,3 bei einer zweigeschossigen Bebauung mit einer <u>Firsthöhe</u> bis 11,0 m über Straßenniveau (entspricht ca. 12,0 m HN) entsteht für den Bereich eine der südlich angrenzenden Nachbarbebauung adäquate Bebauungsmöglichkeit.

Mit der möglichen hohen baulichen Nutzungsdichte geht ein steigender Bedarf an Nebenflächen (insb. Stellplätze) einher, so dass abweichend von § 19(4) BauNVO eine höhere Überschreitung zugelassen wird. Mit 50% unversiegelter Grundstücksfläche ist jedoch eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt, sodass keine negativen Auswirkungen auf Ortsbild- und Aufenthaltsqualität (Ostseeheilbad) zu erwarten sind.

Bauzone 4b: rückwärtige Bereiche zwischen Seestraße, Birkenstaße und Müggenburger Weg

Die Bebauung entlang des privaten, von der Seestraße nach Süden tief in den Blockinnenbereich hineinführenden Weges ist durch die beiden Doppelhäuser sowie im weiteren Verlauf durch heterogene Einzelgebäude geprägt, wobei die Dichte angesichts extrem unterschiedlicher Grundstücksgrößen stark schwankt. Mit einer GRZ von 0,3 orientiert sich die Festlegung an den benachbarten Bereichen und sichert eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit.

Die festgesetzte <u>Eingeschossigkeit</u> (mit Möglichkeit eines ausgebauten Steildachs) entspricht ebenfalls dem Bestand. Dabei wird die <u>Firsthöhe</u>, auf 10,0 m HN begrenzt. Durch Sicherung der Eingeschossigkeit bleibt die städtebaulich gewollte Abstufung zur zweigeschossigen Bebauung entlang *Seestraße* und *Birkenstraße* erhalten, auch wenn die GRZ weitgehend identisch ist.

Zudem wird für die rückwärtigen Bereiche die Maßstäblichkeit durch Begrenzung der Gebäudelängen bei ansonsten freistehenden Gebäuden gesichert. Das Maß von 16 m Gebäudelänge wird bisher im entsprechenden Bereich von keinem Gebäude erreicht.

www.stadt-landschaft-region.de



Das Maß der baulichen Nutzung wird in den bislang nur extensiv bebauten rückwärtigen Bereichen (Strandwiesen) bestandsorientiert festgesetzt, um den bisherigen grünen Charakter der Blockinnenbereiche zu sichern und die sparsam dimensionierte Erschließung nicht zu überfordern. Die <u>GRZ</u> von 0,2 liegt mit Ausnahme eines Einzelfalls (Flst. 61/12) durchweg höher als die Bestandsdichte.

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 jedoch 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.

Die festgesetzte <u>Eingeschossigkeit</u> (mit Möglichkeit eines ausgebauten Steildachs) entspricht dem Bestand. Dabei wird die <u>Firsthöhe</u> im Bereich der *Strandwiesen*, der ausschließlich über private, nicht ausgebaute Wege erschlossen wird und von einer Bebauung mit vorwiegend vergleichsweise kleinen, zum Teil nur sieben bis acht Meter hohen Wohn- bzw. Ferienwohnhäusern geprägt ist, bestandsorientiert auf 9,0 m HN begrenzt, um allzu große Unterschiede zu vermeiden.

Auch für die rückwärtigen Bereiche ist die Maßstäblichkeit durch Begrenzung der Gebäudelängen bei ansonsten freistehenden Einzelgebäuden zu sichern. Das Maß von 16 m Gebäudelänge wird bisher mit Ausnahme des bereits genannten Einzelfalls (Flst. 61/12) in den entsprechenden Bereichen von keinem Gebäude erreicht.

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude für den Bereich der Strandwiesen liegt darin begründet, dass die Erschließung über unbefestigte, private Zuwegungen kein Potenzial für vermehrtes Verkehrsaufkommen birgt. Des Weiteren sollen die Anwohner in den als lockere Gartensiedlung 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 mit den gemäß abweichender Bauweise festgelegten Gebäudelängen erforderlich. Doppelhäuser sollen nur als Einfamilienhäuser errichtet werden, so dass die maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Doppelhaus erhalten bleibt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen, wobei straßenseitig ein abschnittsweise einheitlicher Vorbereich gemäß der örtlich bestehenden Bauflucht berücksichtigt wird. Entlang der Seestraße ist der Deichschutzstreifen von 12,0 m zum Deichfuß zu berücksichtigen. In Fällen ohne örtliche Prägung wurde ein einheitlicher Abstand von 3,0 m zur Straßenkante berücksichtigt, der eine angemessen grüne Vorgartengestaltung ermöglicht. Auch zu rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen wurde ein Mindestabstand von 3,0 m berücksichtigt.

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

Im Deichschutzstreifen (Abstand Deichfuß 12,0 m) ist diese Überschreitungsmöglichkeit einzuschränken auf nur flächenhafte Anlagen (keine Gebäude oder Überdachung), um die

www.stadt-landschaft-region.de

Entstehung werthaltiger Anlagen auszuschließen, die eine möglicherweise notwendige spätere Inanspruchnahme dieser Fläche wesentlich erschweren würde.

Generell werden irreguläre Stellungen von Bestandsgebäuden bei der Festlegung der Baufenster nicht berücksichtigt, da es dem städtebaulichen Ziel entspricht (z.B. Lage im Grabenschutzstreifen). Im Neubaufall sind die Gebäude sinnvoll in den städtebaulichen Kontext einzuordnen (vgl. z.B. Flst. 61/12). Untergeordnete Maßnahmen können dabei als Befreiungen genehmigt werden.

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

Bestehende (Neben-)Anlagen haben Bestandsschutz.

Sonstige allgemeine Festsetzungen

Mit der festgesetzten <u>GRZ</u> wird mit Ausnahme eines Einzelfalls das bestehende Maß der baulichen Nutzung (vgl. 1.4.1) in allen Fällen überschritten, so dass grundsätzlich die Möglichkeit einer Nachverdichtung eröffnet wird. Für den abweichenden Einzelfall werden Ausnahmen als bestandssichernde Festsetzungen vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung I.4.1).

Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind dabei als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden jedoch trotz rechtlich eindeutiger Vorgaben 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.

2.1.2 Ausnahmen für bestehende Gebäude

Angesichts eines gewissen 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.

Als Ausnahmen geregelt werden der Umgang mit Gebäuden außerhalb von Baufenstern, Gebäude mit Überschreitung der zulässigen maximalen Firsthöhe sowie der Einzelfall *Strandwiesen* 9 (Flst. 61/12).

Für bestehende Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen Änderungen und Nutzungsänderungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies begünstigt die Gebäude Seestraße 1, 5, 18 (Bungalow), 20 und 26 sowie den Einzelfall Strandwiesen 9. Die genannten Gebäude entlang der Seestraße ragen alle in den Vorgarten hinein. Eine Berücksichtigung bei der Ausweisung der Baufenster schied jedoch wegen des frei zu



haltenden Deichschutzstreifens aus. Das Gebäude in den *Strandwiesen* liegt im Grabenschutzstreifen. Durch eine bloße Änderung bzw. Nutzungsänderung ohne Erweiterung entsteht jedoch regelmäßig keine neue Betroffenheit des Deich- bzw. Grabenschutzes, so dass eine Ausnahme zugelassen werden kann. Die Ausnahmen sollen ausschließlich im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes eine sinnvolle Entwicklung der bestehenden Gebäude ermöglichen. Erweiterungen sowie Erneuerungen sind daher ausgenommen.

Im Plangebiet bestehen vier Gebäude mit Überschreitung der zukünftig zulässigen maximalen Firsthöhe. Dabei handelt es sich zum Einen um *Strandwiesen* 7 mit FH 9,76 m, 11 mit 9,25 m und 8 mit 9,13 m (statt 9,0 m) sowie die Pension *Birkenstraße* 21 (Ecke *Seestraße*) mit FH 13,26 (statt 12,5 m). Angesichts der vergleichsweise geringen Überschreitung von weniger als 1,0 m können Ausnahmen für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung zugelassen werden.

Bei dem Gebäudekomplex in den *Strandwiesen* handelt es sich um von der Umgebungsstruktur abweichende Flachbauten. Die Ausnahme für Flst. 61/12 erstreckt sich daher zusätzlich sowohl auf die GRZ als auch die Gebäudelänge. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 berücksichtigt den Bestand weitgehend und gewährleistet noch erträgliche Wohnbedingungen, auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesem Grundstück nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können. Die Überschreitung der Gebäudelänge bis 50 m entspricht dem Regelfall der offenen Bauweise. Durch eine bloße Änderung ohne Erweiterung entsteht jedoch regelmäßig keine neue Betroffenheit für die Nachbarschaft, so dass eine Ausnahme auch in diesem Punkt zugelassen werden kann. Nutzungsänderungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen, um die insgesamt erhebliche Abweichung eng auf die bestehende Nutzung zu beschränken.

2.1.3 Grünordnungsmaßnahmen

Als wesentliche Grünordnungsmaßnahmen werden die das Gebiet strukturierenden Gräben mit einem freizuhaltenden Uferbereich von jeweils 5,0 m beidseitig der Böschungsoberkante festgesetzt. Als städtebaulich prägende Bäume werden alle dem gesetzlichen Baumschutz unterliegenden Eichen mit Erhaltungsgebot belegt.

2.1.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Ergänzend werden die örtlichen Bauvorschriften durch Festlegungen zur straßenseitigen Einfriedung der privaten Baugrundstücke, um eine deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen zu erhalten.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Gemeindestraßen Seestraße, Strandwiesen, Birkenstraße und den Müggenburger Weg erschlossen. Von den Gemeindestraßen aus führen teilweise unbefestigte Stichwege in das Plangebiet, die sofern über Privatgrundstücke verlaufend durch Geh-Fahr und Leitungsrecht sowie durch Baulasten zu sichern sind. Die Flächen werden in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9(1) Nr.21 BauGB gekennzeichnet (GFLR 1). Begünstigt sollen Anlieger hinsichtlich eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie Versorgungsträger hinsichtlich eines Leitungsrechts sein.

www.stadt-landschaft-region.de

Die gesicherte Erschließung als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nur der Müggenburger Weg wird wegen seiner Funktion im Straßennetz des Ortes (Ortsdurchfahrt in Richtung Sundische Wiesen) als reguläre Verkehrsflächen ausgewiesen; es bestehen getrennte Bereiche für Fahrverkehr und Fußgänger. Alle übrigen Straßen weisen dagegen als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsfläche) nur untergeordnete Erschließungsfunktion auf.

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

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die <u>Trinkwasserversorgung</u> sowie <u>Abwasserentsorgung</u> wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenlang gewährleistet und kann von den Gemeindestraßen aus erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit 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 -Boddenlandbesteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt der Gemeinde Zingst. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

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

Eine Versickerung ist nur über Mulden, Rohr-Rigolen oder eine Kombination beider Anlagen möglich. Die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Schachtversickerung nicht zu. Rigolen werden auf Grund der anstehenden Grundwasserverhältnisse nur bis zu einer Höhle von 60 cm zugelassen. Sofern Direkteinleitungen in die Vorflut vorgesehen sind, ist 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

Das Plangebiet wird im Westen tangiert von den Gräben (Graben 10/3/3 und 10/3/1 als Gewässer II. Ordnung), welche zum Schöpfwerk Zingst OST führen. Die Gebietsentwässerung ist somit abhängig vom Schöpfwerksbetrieb. Störungen im Schöpfwerksbetrieb bzw. Extremereignisse können die Oberflächenentwässerung beeinträchtigen. Zudem stellt das Querschnittsprofit der Graben Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar. Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über die Gewässer nicht möglich ist. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

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

Für die mit den Baumaßnahmen (Gründungen, Tiefgaragen) verbundenen 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 <u>telekommunikationstechnisch</u> erschlossen, eine Erweiterung kann im Fall der unbebauten Fläche grundstücksbezogen erforderlich werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des <u>Rest-, Bio- sowie Sperrmülls</u> gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vorn 17. Dezember 2015 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.

2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

| Nutzungsart | Fläche | Anteil | GRZ | Zulässige Grundfläche | Zulässige Versiegelung |
|-----------------|-----------|--------|------|--------------------------|---------------------------|
| Baugrundstücke: | 33.376 qm | 89% | | 9.553 qm | 17.102 qm |
| Bauzone 2a | 17.484 qm | | 0,35 | 6.119 qm | 10.490 qm |
| Bauzone 4 | 2.552 qm | | 0,3 | 766 qm | 1.276 qm |
| Bauzone 5b | 13.340 qm | | 0,2 | 2.668 qm | 5.336 qm |
| Verkehrsflächen | 3.961 qm | 11% | | | |
| Plangebiet | 37.337 qm | | | 9.553 qm | 17.102 qm |

Insgesamt werden 33.376 qm private Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 9.664 qm überplant.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

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

Für von den zukünftigen Festsetzungen abweichende Bestandsgebäude wurden im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen (vgl. Abschnitt 2.1.2).

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

Die <u>Belange der Wasserwirtschaft sowie des Hochwasserschutzes</u>. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist aus Gründen des Deichschutzes (12,0 m Abstand zum Deichfuß) sowie des Gewässerunterhalts (5,0 m Grabenschutzstreifen zur Böschungsoberkante) einzuschränken. Die partiellen Einschränkungen stellen jedoch eine sinnvolle Bebauung der betroffenen Grundstücke (Ausnutzung der GRZ) nicht in Frage.

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

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

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

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

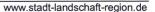
Grundsätzlich ist bezüglich der Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt und auf Grundlage des § 34 BauGB 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.

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. 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 gegenüber dem bestehenden Baurecht zu erwarten.

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Nur in Bereichen, in denen die Bestandsbebauung den anzustrebenden Grabenabstand von 5,0 m vom oberen Böschungsrand nicht einhält, wurde auf eine Berücksichtigung bestehender Gebäudestandorte verzichtet.

Grundsätzlich werden sich Ersatzneubauten und in einigen Fällen auch zusätzliche Gebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können. Für Gebäude, die außerhalb der



festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche stehen, werden Ausnahmen für Umbauten und Nutzungsänderungen zugelassen.

Die festgesetzte Dichte begrenzt die bei rücksichtsloser Grundstücksausnutzung mögliche Bebauung, liegt dabei aber mit Ausnahme eines Einzelfalls über der Dichte der Altbebauung, so dass eine weitere bauliche Entwicklung zulässig bleibt. Für den Einzelfall, 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).

Durch den vorgenommenen Ausgleich zwischen zusätzlicher Verdichtung einerseits und Qualitätssicherung andererseits ist die Planung geeignet, die Erholungsqualität und damit den Wert der privaten Baugrundstücke im Plangebiet nachhaltig zu sichern.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

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.

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

Boden

www.stadt-landschaft-region.de

<u>Bestand/ Bewertung:</u> 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

<u>Bestand/ Bewertung:</u> Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der westliche Abschnitt wird durch Entwässerungsgräben (Gräben 10/3, 10/3/1, 10/3/3 als Gewässer II. Ordnung) durchzogen, die nur abschnittsweise regelmäßig gepflegt werden.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen bei 0,0 m HN. Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit <2 m angegeben. Die Grundwasserressourcen sind im Plangebiet als nicht nutzbar dargestellt. (Quelle: Umweltkartenportal MV).

Der nördliche Teil ragt etwas in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen § 29 NatSchAG M-V bzw. in den 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V hinein.

Zustand nach Durchführung: Der zukünftige Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nicht erheblich unterscheiden. Unabhängig von der Planung besteht Baurecht nach § 34 BauGB, so dass eine zusätzliche Bebauung zulässig ist. Die Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich dabei u.a. durch die Herstellung von Tiefgaragen, da hier eine Verdrängung des Schichtenwassers erzwungen wird, was an angrenzenden Stellen zu höheren Grundwasserständen führen und somit auch die Versickerung des Niederschlagswassers negativ beeinflussen kann.

Durch die Planung wird die zukünftige Verdichtung begrenzt. Die bestehenden Gräben sowie die dazugehörenden Grabenschutzstreifen werden von baulichen Anlagen freigehalten. Der Siedlungsbereich sowie die Bebauung werden nicht in Richtung Ostsee ausgeweitet. 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

<u>Bestand/ Bewertung:</u> 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.

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Siedlungsbereich mit vorwiegend Wohn- und Ferienhäusern und vereinzelt gewerblichen Beherbergungsbetrieben. Bei den Freiflächen handelt es sich im Wesentlichen um Flächen mit artenarmem Zierrasen, auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen.

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.

www.stadt-landschaft-region.de

<u>Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG</u>: 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 vorhanden Gebäude für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitate (keine geeigneten dauerhaft wasserführenden Gewässer, keine störungsfreien Sonnenplätze/Rückzugsräume) im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Bodenbrüter und Fischotter aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche durch den Menschen und der fehlenden Rückzugsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

<u>Vögel:</u> 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.

<u>Fledermäuse:</u> 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.

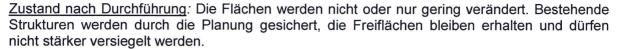
Der Baumbestand im Plangebiet, der bei Vorhandensein von Höhlen oder Rindentaschen als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wäre, ist durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

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.

<u>Tiere / Bewertung</u>: 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.

www.stadt-landschaft-region.de



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 östlichen Ortslage Zingst. Es wird im Norden durch den Deich, ansonsten durch die örtliche Bebauung begrenzt. Gemäß Landschaftsbildräumlicher Bewertung laut Umweltkarten wird das Plangebiet selber dem urbanen Raum zugeordnet.

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 sich in die Silhouette einfügen. Ortsbildprägende Gehölze wurden kartiert und werden durch Erhaltungsgebot geschützt. Ergänzend besteht Schutz durch die gemeindliche Baumschutzsatzung.

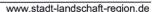
3.3.3 Eingriffsbewertung

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 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 allgemein weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 29 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. In der Planzeichnung werden nur die gesetzlich geschützten Gehölze (allesamt mächtige Eichen) 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 | StØ | StU | KrØ | Status | Bemerkung | Schutz |
|----|--------|--------|------|-----|------|--------|-----------|--------|
| 1 | 1009 | Fichte | 0,6 | 1,9 | 8,0 | s | | |
| 2 | 1010 | Kiefer | 0,4 | 1,3 | 7,0 | s | | |
| 3 | 1011 | Tanne | 0,35 | 1,1 | 6,0 | s | | |
| 4 | 1012 | Tanne | 0,2 | 0,6 | 3,0 | | | |
| 5 | 1013 | Fichte | 0,25 | 0,8 | 2,5 | s | | |
| 6 | 1014 | Fichte | 0,25 | 0,8 | 2,0 | s | | |
| 7 | 1015 | Fichte | 0,45 | 1,4 | 6,5 | s | | |
| 8 | 1016 | Fichte | 0,4 | 1,3 | 5,5 | s | | |
| 9 | 1067 | Eiche | 0,8 | 2,5 | 12,0 | §; S | | E |
| 10 | 1080 | Kiefer | 0,5 | 1,6 | 8,0 | s | | |
| 11 | 1081 | Eiche | 0,3 | 0,9 | 5,0 | s | | E |
| 12 | 1082 | Esche | 0,35 | 1,1 | 6,5 | s | | |
| 13 | 1083 | Birke | 0,25 | 0,8 | 4,5 | s | | |
| 14 | 1084 | Eiche | 0,35 | 1,1 | 7,0 | §; S | außerhalb | |
| 15 | 1097 | Eiche | 0,45 | 1,4 | 6,0 | §; S | | E |
| 16 | 1098 | Eiche | 0,8 | 2,5 | 8,0 | §; S | | E |
| 17 | 1099 | Eiche | 0,3 | 0,9 | 5,0 | s | | |
| 18 | 1100 | Eiche | 0,6 | 1,9 | 10,0 | §; S | | E |
| 19 | 1112 | Fichte | 0,45 | 1,4 | 9,0 | s | | |
| 20 | 1113 | Birke | 0,35 | 1,1 | 5,0 | s | | |
| 21 | 1114 | Eiche | 0,7 | 2,2 | 14,0 | §; S | | E |
| 22 | 1115 | Kiefer | 0,3 | 0,9 | 4,5 | s | | |
| 23 | 1116 | Kiefer | 0,3 | 0,9 | 4,0 | s | | |

www.stadt-landschaft-region.de

| 24 | 1117 | Kiefer | 0,3 | 0,9 | 5,0 | s | | |
|----|------|-------------|------|-----|------|------|-------------------------|---|
| 25 | 1118 | Kiefer | 0,35 | 1,1 | 4,5 | s | | |
| 26 | 1124 | Kiefer 2st. | 0,45 | 1,4 | 9,5 | s | | |
| 27 | 1125 | Kiefer | 0,7 | 2,2 | 11,0 | s | | |
| 28 | 1126 | Kiefer | 0,6 | 1,9 | 9,0 | s | | |
| 29 | 1127 | Eiche | 0,5 | 1,6 | 7,5 | §; S | | Е |
| 30 | 1128 | Eiche | 0,7 | 2,2 | 8,5 | §; S | | Е |
| 31 | 1129 | Fichte | 0,5 | 1,6 | 8,5 | s | | |
| 32 | 1130 | Lärche | 0,4 | 1,3 | 8,5 | s | | |
| 33 | 1131 | Kiefer | 0,4 | 1,3 | 6,5 | s | | |
| 34 | 1132 | Eiche | 0,4 | 1,3 | 6,0 | §; S | | Е |
| 35 | 1140 | Eiche | 0,5 | 1,6 | 7,0 | §; S | | Е |
| 36 | 1141 | Eiche | 0,4 | 1,3 | 6,5 | §; S | | Е |
| 37 | 1142 | Eiche | 0,4 | 1,3 | 6,5 | §; S | | Е |
| 38 | 1144 | Eiche | 0,4 | 1,3 | 6,0 | §; S | | Е |
| 39 | 1145 | Birke 2st. | 0,2 | 0,6 | 4,5 | | | |
| 40 | 1146 | Eiche 2st. | 0,3 | 0,9 | 6,0 | s | | |
| 41 | 1147 | Eiche | 0,4 | 1,3 | 5,5 | §; S | | Е |
| 42 | 1148 | Eiche | 0,45 | 1,4 | 7,0 | §; S | | Е |
| 43 | 1149 | Eiche 3st. | 0,25 | 0,8 | 7,0 | s | | |
| 44 | 1150 | Eiche | 0,9 | 2,8 | 12,0 | §; S | | E |
| 45 | 1162 | Eiche | 1 | 3,1 | 14,0 | §; S | | E |
| 46 | 1163 | Eiche | 0,8 | 2,5 | 13,0 | §, S | | E |
| 47 | 1164 | Eiche | 0,7 | 2,2 | 12,0 | §, S | | E |
| 48 | 1174 | Eiche | 0,4 | 1,3 | 8,0 | §, S | | E |
| 49 | 1175 | Birke | 0,35 | 1,1 | 6,0 | s | | |
| 50 | 1176 | Birke | 0,3 | 0,9 | 4,5 | s | | |
| 51 | 1184 | Lärche | 0,4 | 1,3 | 6,0 | s | | |
| 52 | 1196 | Fichte | 0,5 | 1,6 | 9,5 | s | | |
| 53 | 1197 | Fichte | 0,6 | 1,9 | 11,0 | S | | |
| 54 | 1198 | Eiche | 0,5 | 1,6 | 11,0 | §; S | | E |
| 55 | 1203 | Kiefer | 0,3 | 0,9 | 7,0 | S | | |
| 56 | 1204 | Kiefer | 0,4 | 1,3 | 7,5 | S | Fällgenehmigung erteilt | |
| 57 | 1205 | Kiefer | 0,45 | 1,4 | 7,0 | S | Fällgenehmigung erteilt | |
| 58 | 1206 | Kiefer | 0,3 | 0,9 | 5,0 | S | Fällgenehmigung erteilt | |
| 59 | 1207 | Kiefer | 0,35 | 1,1 | 6,0 | S | Fällgenehmigung erteilt | _ |
| 60 | 1208 | Kiefer | 0,45 | 1,4 | 6,5 | S | Fällgenehmigung erteilt | |
| 61 | 1213 | Birke | 0,35 | 1,1 | 8,0 | S | | |
| 62 | 1216 | Eiche | 0,9 | 2,8 | 14,0 | §; S | | E |
| 63 | 1217 | Eiche | 0,8 | 2,5 | 15,0 | §; S | | E |

www.stadt-landschaft-region.de

| | | T | | | | | | |
|-----|------|----------|------|-------|-------|------|-------------|---|
| 64 | 1222 | Birke | 0,3 | 0,9 | 6,0 | S | | |
| 65 | 1223 | Birke | 0,3 | 0,9 | 5,5 | S | | |
| 66 | 1224 | Birke | 0,25 | 0,8 | 3,5 | S | | |
| 67 | 1307 | Birke | 0,2 | 0,6 | 4,5 | | | |
| 68 | 1308 | Lärche | 0,2 | 0,6 | 5,0 | | | |
| 69 | 1309 | Kiefer | 0,2 | 0,6 | 5,0 | | | |
| 70 | 1315 | Birke | 0,3 | 0,9 | 6,0 | S | | |
| 71 | 1316 | Kastanie | 0,7 | 2,2 | 14,0 | s | | |
| 72 | 1327 | Eiche | 0,8 | 2,5 | 16,0 | §; S | | E |
| 73 | 1328 | Birke | 0,3 | 0,9 | 5,0 | s | | |
| 74 | 1329 | Erle | 0,5 | 1,6 | 7,0 | S | | |
| 75 | 1330 | Kiefer | 0,35 | 1,1 | 6,0 | s | | |
| 76 | 1331 | Kiefer | 0,35 | 1,1 | 6,0 | s | | |
| 77 | 1332 | Birke | 0,25 | 0,8 | 5,0 | S | | |
| 78 | 1345 | Birke | 0,3 | 0,9 | 6,0 | s | | |
| 79 | 1346 | Fichte | 0,5 | 1,6 | 12,0 | s | | |
| 80 | 1347 | Fichte | 0,5 | 1,6 | 11,0 | s | | |
| 81 | 1365 | Eiche | 0,35 | 1,1 | 8,5 | S | 4 | E |
| 82 | 1366 | Ahorn | 0,15 | 0,5 | 3,5 | | | |
| 83 | 1380 | Birke | 0,6 | 1,9 | 9,0 | S | | |
| 84 | 1381 | Lärche | 0,45 | 1,4 | 6,0 | s | | |
| 85 | 1382 | Fichte | 0,45 | 1,4 | 7,0 | S | | |
| 86 | 1385 | Birke | 0,4 | 1,3 | 5,5 | S | | |
| 87 | 1411 | Fichte | 0,45 | 1,4 | 7,0 | s | | |
| 88 | 1412 | Birke | 0,5 | 1,6 | 8,5 | s | | |
| 89 | 1413 | Birke | 0,45 | 1,4 | 8,0 | s | | |
| 90 | 1414 | Birke | 0,3 | 0,9 | 6,0 | s | | |
| 91 | 1415 | Kiefer | 0,5 | 1,6 | 10,0 | s | | |
| 92 | 1416 | Birke | 0,3 | 0,9 | 4,5 | s | | |
| 93 | 1417 | Birke | 0,3 | 0,9 | 5,0 | s | | |
| 94 | 1418 | Birke | 0,3 | 0,9 | 5,0 | s | | |
| 95 | 1419 | Rotdorn | 0,2 | 0,6 | 4,0 | | | |
| 96 | 1420 | Birke | 0,4 | 1,3 | 5,5 | s | | |
| 97 | 1421 | Rotdorn | 0,35 | 1,1 | 6,0 | s | | ı |
| 98 | 1422 | Weide | 0,3 | 0,9 | 4,0 | s | | |
| 99 | 1423 | Birke | 0,35 | 1,1 | 7,0 | s | | |
| 100 | 2002 | Birke | 0,33 | 0,6 | 5,0 | | | |
| 100 | 2002 | DIINO | ٠,٧ | , 0,0 | 1 0,0 | | | 1 |

 $[\]S$ = gesetzlicher Baumschutz, S = gemeindlicher Baumschutz E = Erhaltungsgebot gem. B-Plan