

lars hertelt |
stadtplanung und architektur
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Auslegung

Beginn:
Ende:

Siegel

Unterschrift



Exemplar für die Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)
und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2
BauGB (Behördenbeteiligung)

2. Änderung Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 6 „Blaues Wunder“ Ostseeheilbad Zingst

Offenlageentwurf

(gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB)

Satzung

über die 2.Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Blaues Wunder" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 "Blaues Wunder" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.6 Blaues Wunder vorgenommenen Änderungen der Textlichen Festsetzungen werden nachfolgend *kursiv* und **fett** dargestellt. Streichungen werden als solche gekennzeichnet.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1 Ein "Reines Wohngebiet" sind

- die Baufelder B bis D und
- die Baufelder F bis H (§ 3 Abs. 1 BauNVO).

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. **Nutzungen entsprechend § 13a Ferienwohnungen BauNVO -Ferienwohnungen und -häuser- sind nicht zulässig** (§ 3 Abs. 3 BauNVO *i.V.m.* § 1 Abs.6 BauNVO).

I.1.2 Ein "Allgemeines Wohngebiet" sind

- die Baufelder A, E, I und J (§ 4 Abs. BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. **Nutzungen entsprechend § 13a Ferienwohnungen BauNVO sind nicht zulässig.** (§ 4 Abs. 3 BauNVO *i.V.m.* § 1 Abs. 6 BauNVO).

I.1.3 In allen Baufeldern des "Reinen und Allgemeinen Wohngebietes" sind je Haus max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB).

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

I.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahlen ~~nach § 17 Abs.2 Nr.1 bis 3 BauNVO~~

~~Die nach § 19 Abs. 4 1-3 BauNVO bis zu 50 %-ige zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen wird ausgeschlossen.~~

Das angegebene Maß der baulichen Nutzung darf mit den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden in den Bereichen

B, E, H, I und J bis zu einer GRZ II von max. 0,45

A, C, D, F und G bis zu einer GRZ II von max. 0,4.

Terrassen werden nicht in die GRZ I eingerechnet, mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des Satz 1 insgesamt eingehalten wird.

I.2.1.1) Ausnahmen für bestehende Anlagen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ zugelassen werden, sofern die Grundfläche des vorhandenen zulässigerweise errichteten Gebäudes durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten Firsthöhen der Grundstücke beziehen sich auf folgende Höhenangaben nach **NHN** ~~HN~~:

Baufeld	Bezugshöhe		Baufeld	Bezugshöhe	
	NHN	HN		NHN	HN
Nr. 1	1,25 m	1,10 m	Nr. 13	0,85 m	0,70 m
Nr. 2	1,15 m	1,00 m	Nr. 14	0,75 m	0,60 m
Nr. 3	1,05 m	0,90 m	Nr. 15	0,75 m	0,60 m
Nr. 4	0,95 m	0,80 m	Nr. 16	0,75 m	0,60 m
Nr. 5	0,95 m	0,80 m	Nr. 17	0,85 m	0,70 m
Nr. 6	0,95 m	0,80 m	Nr. 18	0,95 m	0,80 m
Nr. 7	0,95 m	0,80 m	Nr. 19	0,95 m	0,80 m
Nr. 8	0,95 m	0,80 m	Nr. 20	1,05 m	0,90 m
Nr. 9	0,95 m	0,80 m	Nr. 21	1,05 m	0,90 m
Nr. 10	1,05 m	0,90 m	Nr. 22	1,15 m	1,00 m
Nr. 11	1,05 m	0,90 m	Nr. 23	1,15 m	1,00 m
Nr. 12	0,95 m	0,80 m			

Die Oberkante des Erdgeschoss**fertig**fußbodens wird mit **mind.** 30cm über **den oben** verzeichneten **Bezugshöhen** festgesetzt.

I.2.3 Größe der Baugrundstücke nach § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die kleinste **Baug**grundstücksgröße darf 1.100 m² nicht unterschreiten.

I.2.4 Nebenanlagen und überdachte Stellplätze, Garagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 21a BauNVO

- Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden Anlagen zur Kleintierhaltung ausgeschlossen.

- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden auf den Baugrundstücken ausgeschlossen

- **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die räumlich wirksam sind**, sowie Garagen, Carports **und bis zu maximal 1,0m hohe Photovoltaikanlagen** sind **innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Baufläche (Baufenster) zu errichten. Der Abstand muss mindestens 12 m betragen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Anlage. Die Errichtung von Mini-Windenergieanlagen bzw. Kleinwindkraftanlagen ist ausgeschlossen.**

I.2.5 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

Neu: I.3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Gewährleistung des Schutzes vor Lärmbelästigung nach DIN 4109 werden für die Grundstücke Nr. 1, 2 und 19 bis 23 nachfolgend aufgeführte Maßnahmen auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose des TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock festgesetzt.

Die Außenfassaden und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind mit einem bewerteten res. Schalldämm-Maß R'_{w} , res. = 30 dB zu realisieren. Schützenswerte Räume, die im Lärmpegelbereich II liegen und den Lärmquellen Jordanstraße und Freizeitzentrum zugewandt sind, sind mit Fenstern mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung zu versehen. Terrassen und Balkone sind nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

II. Maßnahmen zur Grünordnung

II.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(ehem. 3.3.1) 2.1.1 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Die entlang der Jordanstraße liegende Grünfläche ist als Rasenflächen zu entwickeln. ~~Sie ist mit Weiden (Salix alba, 3-reihig, Qualität: Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv) zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Gestaltung zu integrieren.~~ (jetzt II.1.3)

(ehem. 3.3.2) 2.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Flächen ~~parallel~~ **nördlich** des Deiches **sowie parallel zu den Gräben und als „ext. Wiese“ gekennzeichneten Flächen** sind als extensive Wiese zu entwickeln. Es sind folgende Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen:

- Mahd 1 x im Jahr, jedoch nicht vor dem 01. August
- kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden
- Das Mähgut ist nach der Trocknung aufzunehmen und zu beseitigen.

II.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

(ehem. 3.3.4) Im Bereich der **öffentlichen** Grünfläche entlang der Jordanstraße und entlang der Anliegerstraßen **Blaues Wunder** ~~(Planstraßen A–C)~~ sind den Angaben im Plan entsprechend Weiden (Salix alba, Qualität: Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv) zu pflanzen **und zu erhalten**. Der vorhandene Baumbestand ist in die Gestaltung zu integrieren.

Für Bepflanzungen der **privaten** Grundstücksfreiflächen sind Obstbäume oder Wildarten (Wildapfel, Wildkirsche) als Hochstamm (Qualität: Hochstamm, StU 14/16 cm, 2xv) zu verwenden. Pro 100 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum / Wildart zu pflanzen **und zu erhalten**.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Weißdom- Hecken (Crataegus monogyna, Qualität: Sträucher, 2xv, 60 - 100 cm, 5 Stk. pro m, 2 - reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zu pflanzen. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.

Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.

(ehem. 3.1.2) In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

II.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(ehem. 3.3.5) In den ausgewiesenen Bereichen des ehemaligen Bundeswehrgeländes (Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstücke 60/83 und 60/22) sind entsprechend des Lageplanes der Ausgleichsmaßnahmen 301 Linden (Tilia cordata, Qualität: Hochstamm, StU 18/ 20 cm 3xv) zu

pflanzen. In den vorgenannten Bereichen sind außerdem 2.422,50 m² Grundstückfläche zu entsiegeln.

III. Flächen für die Wasserwirtschaft

Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung Niederschlagswasser gem. § 9 Abs.1 Nr. 14. BauGB

(ehem. 3.3.2) **Die in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesene Fläche „Retention“** ist als **Retentionsfläche** Wassermulde / Teich zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers zu entwickeln. Die **Retentionsfläche** Wassermulde / Teich ist naturnah unter Beachtung der all-gemeingültigen Gestaltungsmaßnahmen (Uferprofilierung, Flachwasserzonen, Bepflanzung usw.) mit einer Gesamtfläche von **mindestens** 1.940 m² herzustellen. Dabei ist eine Gesamt-wasserfläche von 1.940 m² einzuhalten.

(ehem. 3.3.3) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB

Die ~~Wasserflächen (Gräben)~~ sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird ein Ge-wässerschutzstreifen von ~~7,00~~ 5,00m Breite **gemessen ab Böschungsoberkante** festgesetzt, **der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist**. Dieser ist als extensive Wiese zu entwickeln. Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und Niederschlags-wassers ist gemäß STAUN-Abtlg. Wasserwirtschaft i. v. m § 25 WHG zulässig und hier zu nut-zen.

IV. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB hier:

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB

Gestalt

~~(ehem. 2.1) In den Baufeldern dürfen nur Baukörper mit senkrechten Außenwänden auf recht-eckigen bzw. quadratischen Grundrissen errichtet werden.~~

(ehem. 2.6) Das zu den Gebäuden führende Gelände ist so zu modellieren, dass die OK des Geländeanschlusses der OK Straßen Verkehrsfläche entspricht.

Einfriedungen

(ehem. 2.7) Einfriedungen dürfen ausschließlich nur aus Heckenpflanzungen bestehen. An den innenliegenden **Grundstücksgrenzen** können die Hecken je zur Hälfte in der Breite auf die Nachbarn verteilt werden. Alle weiteren Möglichkeiten einer Grundstückseingrenzung werden prinzipiell ausgeschlossen. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen mit ei-ner Höhe von **bis zu** max. 1,0 m erlaubt.

Einfriedungen zur öffentlichen Erschließung können pro Grundstück max. einmal auf einer Länge von max. 5,0m für die Durchfahrt auf das Grundstück sowie 2,0m für die fuß-läufige Zuwegung unterbrochen werden. Werden beide Zuwegungsarten zusammenge-legt, ist eine max. Zuwegungsbreite von 6,0m zulässig. Die Zuwegungen müssen mindes-tens 1,0m von der senkrecht auf die Straße treffenden Grundstücksgrenze entfernt sein. Hecken zu den rückwärtigen Grabenbereichen können max. 1 auf einer Länge von 1,5m unterbrochen werden je Grundstück.

Dachformen

(ehem. 2.2) Bei den Hauptbaukörpern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 - 50 Grad mit Naturrohreindeckungen zulässig. Es sind Krüppelwalmdächer vorzusehen. Alle weite-ren Dacheindeckungsmaterialien, -formen und -neigungen werden prinzipiell ausgeschlossen.

(ehem. 2.4) In den Dachflächen der Spitzbodenbereiche sind Gaupen grundsätzlich nicht zuläs-sig.

(ehem. 2.8) ~~Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen nur in den hinteren Bereichen der Grundstücke errichtet werden.~~ Als Dachform von **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**

sowie Garagen und Carports sind zulässig: Gründächer **und ausnahmsweise GrünDächer** mit aufgeständerten PV-Anlagen, **wenn die PV-Anlagen die Gebäude nicht mehr als 0,5m überragen**. Ausgenommen von den Festsetzungen der Sätze 1 und 2 sind die Grundstücke 6 – 10 und 15 – 17. In Satz 1 dieses Punktes genannte Gebäude können auch als Anbauten an das Haupthaus errichtet werden. In diesem Fall gelten die Festsetzungen des Punktes 2.2 ohne Ausnahme.

Materialien

(ehem. 2.3) Bei Fensterteilungen sind ausschließlich glasteilende Konstruktionen vorzusehen.
(ehem. 2.5) Die Fassadenoberflächen sind ausschließlich nur in Holz und/oder Putz zulässig.

Verkehrsflächen

Für die Erstellung privater Stellplätze, Fahrbereiche und Fußwege sind wasser-durchlässige Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster zu verwenden.

(ehem. 3.2.2) Die Fahrbahn der verkehrsberuhigten Bereiche (Planstraßen A – C) kann auf einer Breite von **max.** 3,5 m versiegelt mit Bitumenbelag ausgebaut werden. Parallel daneben sind auf einer maximalen Breite von 1,5 m Schotterrasenfläche je Seite anzulegen. Die hier angeordneten Straßenentwässerungsgräben sind **als** mit Extensiv-Wiese **anzulegen und zu erhalten** zu begrünen.

Werbeanlagen

(ehem. 2.9) Nordwestlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung -Elektrizität- ist im Abstand von 5 m in die der Grünfläche mit der Zweckbindung -Parkanlage- die Errichtung einer Werbeanlage mit den max. Abmessungen in der Höhe von 5,50 m, in der Breite von 3,50 m und in der Tiefe von 0,20 m in der Farbe „stahlblau“ zulässig.

V) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

V.1) Hochwasserrisiko (§ 73 Satz 1 WHG)

Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMVG 965 CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

III.2) 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 Kultur und Denkmalpflege 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 Kultur und 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.

V.3) Gemeindliche Satzungen

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

- Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung),

- 2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

V.4) Artenschutz (BNatSchG)

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 gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

~~(ehem. TF 3.2.3) Zur Gewährleistung einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind Natriumdampflampen einzusetzen.~~

V.5) Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf der Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Dies sind u.a. Bohrungen für Baugrunduntersuchungen, Erdwärmeanlagen, Tiefgaragen, Tiefengründungen. Grundwasserabsenkungen und Wasserhaltungsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen und anzeigepflichtig.

V.6) Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

V.7) DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

V.8) Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit besteht Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

V.9) Altlasten (LBodSchG M-V und BBodSchG)

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.

V.10) Niederschlagswasserentsorgung (LWaG M-V und WHG)

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.

V.11) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V)

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

V.12) Erdaufschlüsse und Bohrungen / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Werden bei Erdaufschlüssen Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Auf die weiteren Ausführungen des § 49 WHG wird hingewiesen. Alle Erdaufschlüsse, bspw. auch für Erdwärmesonden sind spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

V.13) Überleitungsvorschriften

Das Verfahren zur 2.Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Blaues Wunder“ wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt als „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“ durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung des BauGB, Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt.

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	10
1.1 Grundlagen	10
1.1.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	10
1.2 Ziele der Planung / Anlass und Notwendigkeit der Planung.....	10
1.3 Planungserfordernis	11
1.1.2 Verfahrenswahl	11
1.1.3 Plangrundlage	12
1.1.4 Rechtsgrundlagen	12
1.4 Übergeordnete Planungen	12
1.1.5 Raumordnung und Landesplanung	12
1.1.6 Rahmenplan Innenentwicklung	13
1.1.7 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	14
1.5 Bestandsaufnahme und -bewertung	14
1.1.8 Historische Entwicklung	14
1.1.9 Festsetzungen des Bebauungsplans	15
1.5.1.1 Art der baulichen Nutzung	15
1.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
1.5.1.3 Nebenanlagen.....	22
1.5.1.4 Maßnahmen zur Grünordnung	23
1.6 Schutzgebiete und –objekte	25
1.7 Hochwasserschutz	26
1.8 Grenznaher Raum.....	26
2 Städtebauliche Planung.....	27
2.1 Begründung der Festsetzungen	27
1.1.10 Art der baulichen Nutzung.....	27
1.1.11 Maß der baulichen Nutzung	27
1.1.12 Ausnahmen für bestehende Anlagen	29
1.1.13 Photovoltaikanlagen auf Nebenanlagen	29
1.1.14 Grünordnungsmaßnahmen	29
1.1.15 Örtliche Bauvorschriften	30
2.2 Erschließung	31
1.1.16 Verkehrliche Erschließung.....	31
1.1.17 Ver- und Entsorgung	31
2.3 Flächenbilanz	32
3 Auswirkungen.....	33
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	33
3.2 Private Belange.....	33
3.3 Natur und Umwelt	34
3.3.1 Allgemeines.....	34
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	34
3.4 Eingriffsbewertung.....	40

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Blaues Wunder“ südlich der Jordanstraße und westlich der Gemeindestraße Boddenweg in der Fassung der 1.vereinfachten Änderung. Betroffen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Zingst, Flur 5:

- 263/8, 263/9, 263/10, 263/11, 263/12, 263/13, 263/15, 263/16,
- 264/4, 264/7, 264/8, 264/9, 264/10, 264/11, 264/12, 264/14, 264/15,
- 268/4, 268/7, 268/8, 268/9, 268/10, 268/11, 268/12, 268/13, 268/15, 268/18
- 269/10, 269/14, 269/15, 269/19, 269/20, 269/21, 269/22, 269/26, 269/27, 269/28, 269/29,
- 272/5, 272/6, 272/7, 272/9, 272/10, 272/11, 272/15, 272/19, 272/20,
- 276/9, 276/10, 276/11, 276/12, 276/13, 276/15, 276/16, 276/19, 276/21, 276/23, 276/25, 276/26, 276/28, 276/29, 276/30, 276/31,
- 281/5, 281/6, 281/7, 281/8, 281/9, 281/10, 281/11 und
- 300.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,4ha.



Abbildung 1: B-Plan Nr. 6 Blaues Wunder, Quelle: <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodate>

1.2 Ziele der Planung / Anlass und Notwendigkeit der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Blaues Wunder“ ist in der 1.Änderung seit 17 Jahren unverändert bestehendes Satzungsrecht. Das Plangebiet ist bebaut.

Bei neuerer Antragslage hat sich jedoch gezeigt, dass einige Festsetzungen inhaltlich nicht hinreichend bestimmt genug sind, was mit der vorliegenden 2.Änderung nunmehr geändert werden

soll. Gleichzeitig sollen einige Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung und Gesetzeslage angepasst werden (dies gilt auch hinsichtlich des „geänderten Zeitgeistes“ in Bezug auf Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien). Insoweit bietet sich eine Komplettüberprüfung des Bebauungsplanes an.

Schließlich sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Hinblick auf die Regelungen des § 19 Abs.4 BauNVO zu überarbeiten und in diesem Zusammenhang die Ausweisungen von Flächen für die Wasserwirtschaft inmitten von Baugebietsausweisungen zu hinterfragen, da diese Auswirkungen auf die anrechenbaren Baugrundstücksflächen in der Grundflächenzahl haben. Dies trifft dann ebenfalls zu auf Grundstücksflächen die als Grünflächen dargestellt wurden. Hier sollen einerseits Anpassungen im Sinne einer Vereinheitlichung vollzogen und andererseits Nachverdichtungspotentiale im Sinne einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke entwickelt werden.

Überarbeitungsbedarfe betreffen sowohl die Planzeichnung (Teil A) als auch die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes. Konkret werden nachfolgende Planungsziele verfolgt:

- Neuordnung der Nebenanlagen auf dem Grundstück und in diesem Zusammenhang Festlegung eines Mindestabstandes für Carports, Garagen und Nebengebäude zur öffentlichen Erschließung,
- Thematische Ordnung der örtlichen Bauvorschriften wie z.B. der Gestaltung von Gebäuden (wie beispielsweise Dachformen, Dachneigungen), Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Förderung eines begrüneten Orts- und Straßenbildes oder zulässiger Materialien,
- Regulierung der Anzahl zulässiger Zufahrten je Grundstück,
- Überarbeitung sämtlicher Festsetzungen der Wasserwirtschaft sowie der in diesem Zusammenhang bestehenden zeichnerischen Darstellungen z.B. der zentralen Retentionsfläche, aber auch der aktuell gesetzlich einzuhaltenden Breiten der Grabenschutzbereiche.
- Neu zu berechnen ist die jeweils zulässige GRZ. Dies ergibt sich aus fälschlicherweise als Gewässerflächen dargestellten Flächen, die jedoch nicht als Wasserflächen, sondern als Bauflächen auszuweisen sind. Mit der korrekten Darstellung der Grundstückflächen als Bauflächen bedürfen die zulässigen Grundflächenzahlen einer Überarbeitung.
- Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Ausweisungen der Ursprungsplanung beibehalten bzw. konkretisiert. Die mit der BauGB- bzw. BauNVO-Novelle als Klarstellung dargestellten zulässigen touristischen Nutzungen sollen im Plangebiet präzisiert bzw. weiterhin ausgeschlossen werden.

Weitere Änderungen werden in Kapitel 2.2 *Begründung der Festsetzungen* erläutert.

1.3 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Blaues Wunder“ können weitere Entwicklungen dieses Siedlungsbereiches unterstützt sowie bodenrechtliche Spannungen abgebaut werden.

1.1.2 Verfahrenswahl

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Angesichts der Änderungsziele wird der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt; die Festsetzungen dienen der *Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung* und beziehen sich insbesondere auf das Maß der baulichen Nutzung insbesondere in Bezug auf Nebenanlagen und die mit Nebenanlagen / Stellplätzen überbaubare Grundstücksfläche und weitere Verfahrenserleichterungen.

Der Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche wird angesichts max. 6.606 m² zulässig überbaubarer Grundstücksfläche unterschritten. Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert nicht zu berücksichtigen. Von einer Umweltprüfung wird im Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des bestehenden Bebauungsplanes und dem oben genannten Planungsziel ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund des vorhandenen Planungsrechts sowie teilweise großen Distanz des Plangebiets zu den jeweiligen Schutzgebieten nicht vor.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.1.3 Plangrundlage

Der Lageplan wurde auf der Basis amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahme durch öbVI-Büro Ulrich Zeh im Höhensystem DHHN2016 mit Stand Mai 2023 angefertigt.

1.1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

1.4 Übergeordnete Planungen

1.1.5 Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP V-P flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als zentraler Ort kategorisiert (Grundzentrum bzw. Gemeindehauptort). Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

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

- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Grundzentren wie Zingst sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs

versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

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

1.1.6 Rahmenplan Innenentwicklung

Für den Siedlungsbereich des Gemeindegebiets liegt seit 2012 der Rahmenplan „Innenentwicklung“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vor. Ausgehend von der Analyse werden im Rahmenplan für jede Bauzone differenzierte Entwicklungsziele und Festsetzungsbausteine festgelegt. Im Rahmenplan wurde der vorliegende Geltungsbereich komplett der *Bauzone 6 „Siedlung“* zugeordnet.

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 eine Bauzone mit folgender Eigenschaft aus:

Bauzone 6 „Siedlungen“
(vgl. Abbildung 1: gelb)

In Bauzone 6 werden in sich homogen strukturierte Siedlungsbereiche zusammengefasst, die erkennbar einer einheitlichen Planung entstammen. Dies sind vor allem jüngere, auf der Grundlage eines Bebauungsplans entwickelte Bereiche wie z.B. Blaues Wunder, Mine-Heimat-Weg, Kranichrast, Likedeeler Weg, Sünnenkringel, aber auch einige ältere Siedlungen wie Grüner Winkel oder die Rosenberg Siedlung.

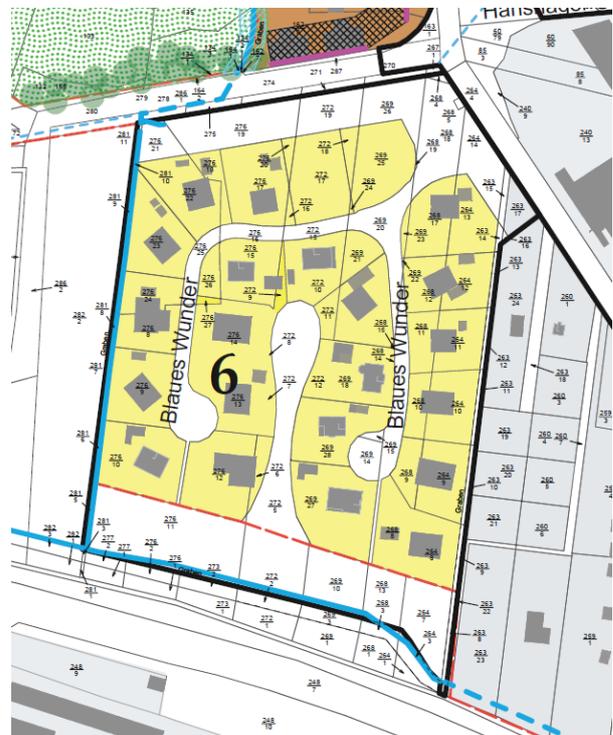


Abbildung 2: Rahmenplan (Ausschnitt) mit der Bauzone 6 (gelb) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung)

Angesichts einer siedlungsweisen jeweils einheitlichen Struktur werden keine allgemeinen Festsetzungen für diese Bauzone im Rahmenplan entwickelt. Für die detaillierten Aussagen zu diesen Bauzonen des Rahmenplanes wird auf das Geodatenportal der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten/> (Rubrik „sonstige städtebauliche Planungen“ → Rahmenplan „Innenentwicklung“) verwiesen.

Defizite oder Risiken sind auf der Basis des Rahmenplans für den Bebauungsplan nicht benannt. Änderungsbedarfe auf Grund der Ergebnisse des Rahmenplans für den Bebauungsplan Nr.6 ergeben sich im Grunde nicht, vielmehr wird dem Ziel der Wohnraumversorgung vorliegend entsprochen bzw. die diesem Ziel entsprechenden Festlegungen mit dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan verfeinert. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands, wobei die bestehenden Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

1.1.7 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde mit Ablauf des 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeführt und 2018 neu bekannt gemacht.

Für den Planbereich der 2.Änderung stellt der FNP eine Wohnbaufläche **W** dar. Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen Grünflächen (Norden und Süden) und als Brache / Wiese dargestellten Bereiche (Osten und Westen). Die nördliche Grünfläche ist als Parkfläche dargestellt, die südliche gliedert sich in Richtung Deich als Deichschutzzone mit Bauverbotszone und Grünfläche, die in Nord-Süd-Richtung in den Siedlungsbereich hineinragt. Die südliche Grünfläche ist überlagernd gekennzeichnet als Fläche für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (rot) sowie den 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (blau) nach NatSchAG M-V.

Der nördliche Wohnbauflächenbereich ist überlagernd als *Fläche für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen* gekennzeichnet.

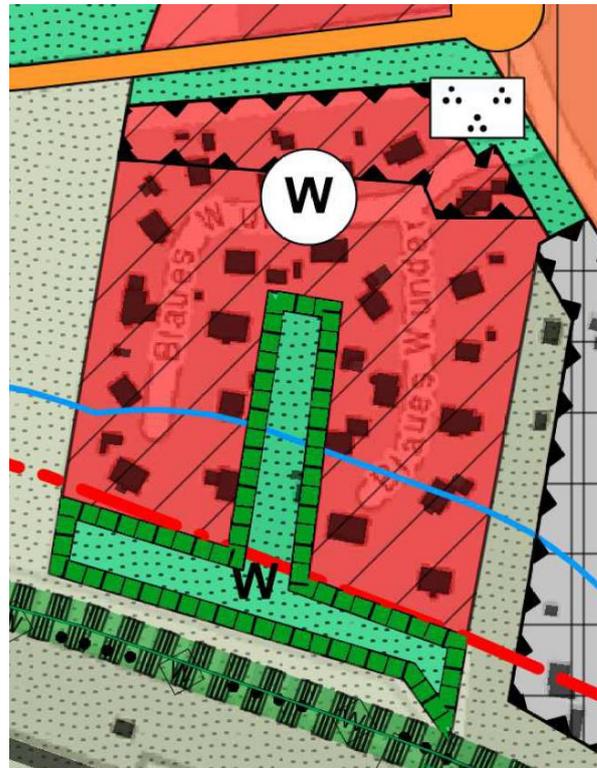


Abbildung 3: FNP Planzeichnung Blatt 2 Neubeckanntmachung (Ausschnitt) mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bestandsaufnahme und -bewertung

1.1.8 Historische Entwicklung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 „Blaues Wunder“ ist mit Ablauf des 14.05.2004 rechtsverbindlich geworden. Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes war die Abdeckung eines Teils des seinerzeit künftig zu erwartenden Wohnungsbedarfes mit 23 Eigenheimen einschließlich der Herstellung der erforderlichen Erschließung sowie die Wiedernutzbarmachung einer „verwilderten Fläche“.



Abbildung 4: Luftbild Jahr 2002 zum Zeitpunkt vor der Überplanung, Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Die vollständige Umsetzung des Planangebots spricht für eine damals gute Lagewahl sowie eine hohe Akzeptanz der gestalterischen Leitidee des Ursprungsentwurfs. Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB, welche mit Ablauf des 15.12.2006 rechtsverbindlich wurde, wurden die umfangreichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen überarbeitet und vereinfacht und den seinerzeitigen Bedürfnissen der Bauherrenschaft ein erstes Mal angepasst.

1.1.9 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die Festsetzungen der 1. Änderung in dem Umfang wiedergegeben und bewertet, wie sie für den Änderungsumfang der 2. Änderung erforderlich sind. Die zu ändernden Festsetzungen werden dann ergänzend in Kapitel 2.2 *Begründung der Festsetzungen* zusätzlich erläutert. Die Textlichen Festsetzungen und die planerischen Darstellungen werden im Folgenden, wo es zum Verständnis nötig ist, thematisch zusammengefasst und bewertet.

1.5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist die Baugebiete als *Reines Wohngebiet WR* und als *Allgemeines Wohngebiet WA* aus. In der Planzeichnung kennzeichnen Buchstaben (A bis J) die einzelnen Baufelder, für die in den Textlichen Festsetzungen weitere Nutzungseinschränkungen benannt werden:

Für das WR gilt: Ein "Reines Wohngebiet" sind

- die Baufelder B bis D und- die Baufelder F bis H (§ 3 Abs. 1 BauNVO).
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (§ 3 Abs. 3 BauNVO).

Ein "Allgemeines Wohngebiet" sind

- die Baufelder A, E, I und J (§ 4 Abs. BauNVO).

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

In allen Baufeldern des "Reinen und Allgemeinen Wohngebietes" sind je Haus max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB).



Abbildung 5: Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans Nr. 6 Blaues Wunder in der Fassung der 1.vereinfachten Änderung

Da es in diesem Bebauungsplan in vorangegangenen Jahren eine Vielzahl von baupolizeilichen Eingriffen bezüglich einer nicht zulässigen Ferienwohnnutzung gab, dessen Nichtzulässigkeit auch mehrfach gerichtlich bestätigt wurde, wird diese Festsetzung, auch aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen, um einen expliziten Ausschluss des § 13a BauNVO ergänzt. Im § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser zulässig als Unterform von (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes und/ oder nicht störenden Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen sollen in der vorliegenden Planung explizit ausgeschlossen werden.

1.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung



Abbildung 6: Grundstücksbezogene Darstellung des Maßes der zulässigen und tatsächlichen baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 6 Blaues Wunder in der Fassung der 1.vereinfachten Änderung

Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ ist von Norden nach Süden abnehmend ausgewiesen von 0,25 zu 0,2. Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung mit Nutzungen entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ist bislang ausgeschlossen:

Eine nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu 50 %-ige zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen wird ausgeschlossen.

Auch wenn die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Größen von 1.000 – 1.500m² aufweisen, wurde seinerzeit verkannt, dass an die Grundstückseigentümer der Grundstücke mit den Grundstücksnummern 2 – 6 und 16 -20 im Schnitt rund 300 – 360m² festgesetzte Grünflächen (mit Fahrrechten zugunsten der Pflege und Wartung des Grabens) und Wasserflächen veräußert wurden, welche für die Grundflächenzahlberechnung nicht herangezogen werden können.

Als Beispielrechnung wird das Grundstück mit der Nummer 17 herangezogen:

Grundstücksgröße = 1.155 m²
 Graben = 54 m²
 Grünfläche = 239 m²
 GRZ-anrechenbar = 862 m²
 GRZ 0,25 = 216 m² zulässige Grundfläche für alle baulichen Anlagen inklusive der für die Nutzung des Grundstücks notwendigen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Ergänzend wurde für die Grundstücksnummern 17, 12, 21 und 6 beispielhaft jeweils auch eine GRZ-Überprüfung durchgeführt:

Nr. 17, GRZ 0,25 zulässige Grundfläche 216m²; Ist-Versiegelung ca. 362m²

Bemerkung: Eingereichte GRZ-Berechnung falsch, da Grün- und Wasserflächen einbezogen wurden. Carport und Außenanlagen wurden abweichend von den eingereichten Bauvorlagen errichtet.

Nr. 12, GRZ 0,25 zulässige Grundfläche 299m², Ist-Versiegelung ca.385m²

Bemerkung: Eingereichte GRZ-Berechnung äußerst unvollständig und berücksichtigt nur Wohnhaus und Nebengebäude; keinerlei Zufahrten und Gehwege.

Nr. 21, GRZ 0,25 zulässige Grundfläche 277m², Ist-Versiegelung ca. 392m²

Bemerkung: Hinsichtlich der Zuwegung zu den Garagen wurde diese abweichend von den vorgelegten Bauvorlagen nicht als Fahrspur errichtet.

Nr. 6, GRZ 0,20 zulässige Grundfläche 242m², Ist-Versiegelung ca. 465m²

Bemerkung: GRZ grundsätzlich fraglich wegen zeichnerisch fehlerhaft festgesetzten „zu verfüllenden Graben“. In den eingereichten Bauvorlagen war keine GRZ-Berechnung enthalten.

Neben den grundstücksbezogenen Überschreitungen bestehen zusätzlich planerische Festsetzungen, die Schwierigkeiten in der Umsetzung der Planung bereiten. Z.B. fordert die bisherige Festsetzung 2.8, dass Nebengebäude, Garagen, Carports nur im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden dürfen. Das bedeutet eine großflächige Versiegelung hinsichtlich der Zufahrtswege zu den genannten Nebenanlagen, Garagen und Carports.

In der Übersicht (Seite 17) sind die Baugebietsflächen (rot), die Gräben (blau) und Grünflächen (grün) abgebildet. In den jeweiligen Grundstücken sind die maßgeblichen Flächendaten dargestellt.

Insbesondere bei den Grundstücken 3 bis 9 sind die durch die Gewässerdarstellung bedingten Zerschneidungen der Bauflächen erkennbar. Flächen für Gewässer sind für die Bebauung ausgeschlossen und können für die Grundflächenzahlberechnung nicht herangezogen werden (s.o.). Dasselbe gilt auch für die am westlichen und östlichen Rand gelegenen Grünflächen, die ebenfalls von Bebauung frei zu halten sind. Tabellarisch stellt sich die Ausnutzung der Grundstücke auf der Basis des derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplans wie folgt dar, wobei die Überschreitungen der zulässigen GRZ 1 und GRZ 2 kursiv und in Rot dargestellt sind:

Baufeld	zulässige GRZ 1	zulässige wie GRZ 2	Bauland-fläche	zulässige GRZ 1 in m ²	zulässige GRZ 2 in m ²	Ist GRZ 1 in m ²	Ist GRZ 2 in m ²
---------	-----------------	---------------------	----------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

1	0,200	0,200	1501	300	300	214	405
2	0,250	0,250	1012	253	253	189	358
3	0,250	0,250	750	188	188	147	231
4	0,250	0,250	735	184	184	287	514
5	0,250	0,250	775	194	194	187	332
6	0,200	0,200	1090	218	218	205	440
7	0,200	0,200	1375	275	275	319	615
8	0,250	0,250	980	245	245	181	405
9	0,250	0,250	1054	264	264	221	403
10	0,250	0,250	1098	275	275	202	486
11	0,250	0,250	1157	289	289	266	415
12	0,250	0,250	1195	299	299	198	372
13	0,250	0,250	1171	293	293	274	530
14	0,250	0,250	1163	291	291	193	366
15	0,200	0,200	1446	289	289	273	437
16	0,200	0,200	1039	208	208	272	478
17	0,250	0,250	781	195	195	170	310
18	0,250	0,250	798	200	200	258	377
19	0,250	0,250	735	184	184	170	336
20	0,250	0,250	1144	286	286	159	440
21	0,250	0,250	1102	276	276	149	367
22	0,250	0,250	1196	299	299	262	443
23	0,250	0,250	1188	297	297	181	338

Tabelle 1: zulässige GRZ 1 und GRZ 2 und Überschreitungen (rot)

Die Baufelder 4, 7, 16 und 18 überschreiten die zulässig überbaubare Grundfläche GRZ 1 jeweils mehr oder weniger deutlich:

Baufeld 4 um + 103m²,
 Baufeld 7 um + 44m²,
 Baufeld 16 um + 64m²,
 Baufeld 18 um + 58m².

Da eine Überschreitung der GRZ 1 mit den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen bislang ausgeschlossen ist (1.Änderung Pkt. 1.2.1) und die GRZ mit 0,2 bzw.0,25 relativ gering ausfällt, liegt die Versiegelung im Zusammenhang mit der Vorgabe, die Nebennutzungen auf den „hinteren“ Grundstücksflächen anzusiedeln, auf allen Grundstücken über der zulässigen GRZ 2.

Werden die die Baugebiete zerschneidenden Gräben (Baufelder 3 bis 10) als WR- oder WA-Flächen dargestellt - was der Nutzung in der Örtlichkeit auch entspricht – ergibt sich keine wesentliche Änderung für die betroffenen Baufelder bzgl. zulässiger GRZ:

Baufeld	Erlaubt GRZ 1	Erlaubt wie GRZ 1	Bauland-fläche	Erlaubt GRZ 1 in m ²	Erlaubt GRZ 2 in m ²	Ist GRZ 1 in m ²	Ist GRZ 2 in m ²
...							
3	0,250	0,250	871	218	218	147	231
4	0,250	0,250	869	217	217	287	514
5	0,250	0,250	916	229	229	187	332

6	0,200	0,200	1221	244	244	205	440
7	0,200	0,200	1526	305	305	319	615
8	0,250	0,250	1097	274	274	181	405
9	0,250	0,250	1152	288	288	221	403
10	0,250	0,250	1129	282	282	202	486

...

Tabelle 2: zulässige GRZ 1 und GRZ 2 unter Berücksichtigung zwei gebietsinterner Entwässerungsgräben nunmehr als Baugebietsausweisung mit Darstellung der weiterhin bestehenden Überschreitungen (rot)

Die Baufelder 4 und 7 überschreiten die zulässig überbaubare Grundfläche GRZ 1 nunmehr mit:

Baufeld 4 um + 70m²,
Baufeld 7 um + 14m².

Im Falle einer pauschalen 50%igen Erhöhung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach der Standardregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO ergeben sich in einem weiteren Schritt wesentliche Änderungen für die GRZ 2 und in Folge dessen wiederum weniger Überschreitungen mit dem Bestand:

Baufeld	zulässige GRZ 1	zulässige wie GRZ 2	Bauland-fläche	zulässig GRZ 1 in m ²	zulässig GRZ 2 in m ²	Ist GRZ 1 in m ²	Ist GRZ 2 in m ²
1	0,20	0,300	1501	300	450	214	405
2	0,25	0,375	1012	253	380	189	358
3	0,25	0,375	871	218	327	147	231
4	0,25	0,375	869	217	326	287	514
5	0,25	0,375	916	229	344	187	332
6	0,20	0,300	1221	244	366	205	440
7	0,20	0,300	1526	305	458	319	615
8	0,25	0,375	1097	274	411	181	405
9	0,25	0,375	1152	288	432	221	403
10	0,25	0,375	1129	282	423	202	486
11	0,25	0,375	1157	289	434	266	415
12	0,25	0,375	1195	299	448	198	372
13	0,25	0,375	1171	293	439	274	530
14	0,25	0,375	1163	291	436	193	366
15	0,20	0,300	1446	289	434	273	437
16	0,20	0,300	1039	208	312	272	478
17	0,25	0,375	781	195	293	170	310
18	0,25	0,375	798	200	299	258	377
19	0,25	0,375	735	184	276	170	336
20	0,25	0,375	1144	286	429	159	440
21	0,25	0,375	1102	276	413	149	367
22	0,25	0,375	1196	299	449	262	443
23	0,25	0,375	1188	297	446	181	338

Tabelle 3: zulässige GRZ 1 und GRZ 2 unter Berücksichtigung gebietsinterner Entwässerungsgräben (Tab.2) und 50%iger Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO mit Darstellung der weiterhin bestehenden Überschreitungen (rot)

Jedoch überschreiten 11 Baufeldern weiterhin die maximale GR 2:

Baufeld 4 um + 188m²,
Baufeld 6 um + 74m²,
Baufeld 7 um + 57m²,

Baufeld 10	um	+	63m ² ,
Baufeld 13	um	+	91m ² ,
Baufeld 15	um	+	3m ² ,
Baufeld 16	um	+	166m ² ,
Baufeld 17	um	+	17m ² ,
Baufeld 18	um	+	78m ² ,
Baufeld 19	um	+	60m ² ,
Baufeld 20	um	+	11m ² .

Im Sinne des Planungsziels, ein gewisses Maß an Nachverdichtungspotenzial zu entwickeln sollten daher planerische Erleichterungen in Form einer GRZ-Erhöhung und/oder eine erhöhte Flächenausweisung der Baugrundstücke vollzogen werden. Mit Letzterem sollte zusätzlich der Festsetzung 1.2.3 *Größe der Baugrundstücke* entsprochen werden. Diese legt eine Mindest(bau)grundstücksgröße von 1.100 m² fest und bezieht sich als Gesetzesgrundlage auf § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB, der als Bezugsfläche nicht das (im Grundbuch eingetragene) Grundstück, sondern das *Baugrundstück* benennt. „Baugrundstück im planungsrechtlichen Sinne ist eine Fläche, auf der nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften ein Gebäude zulässig ist“. (Kommentar zu § 200 BauGB in: Battis, Krautzberger, Löhr BauGB Kommentar; 2022) Es ist anzunehmen, dass mit der Festsetzung auch tatsächlich das Baugrundstück gemeint ist, sodass die Folgen zu geringer Flächenausweisungen in den Baugebieten nicht bedacht waren.

Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten Firsthöhen werden grundstücksweise mit jeweils zugeordneten Höhenangaben im Höhensystem HN angegeben. Die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens wird mit 30cm in Bezug auf die „verzeichnete Höhe“ bestimmt. Da es sich weder um eine Maximal- oder Minimalangabe handelt, wird es sich um eine Höhenangabe handeln, die jeweils exakt über den Basiszahlen liegen müsste. Aus Gründen der Praktikabilität ist es sinnvoll, die Basishöhe als Maximal- oder Minimalhöhe bzw. eine Spanne „von ... bis“ für die zu beachtende Erdgeschossfußbodenhöhe anzugeben. Gegebenenfalls müsste die zulässige Firsthöhe um diese Spanne angehoben werden. Ob es sich bei der Fußbodenhöhe um die Roh- und die Fertigfußbodenhöhe handelt, sollte aus Gründen der Bestimmtheit ebenfalls geklärt werden.

- Nr. 1 = 1,10 m	- Nr. 2 = 1,00 m	- Nr. 3 = 0,90 m
- Nr. 4 = 0,80 m	- Nr. 5 = 0,80 m	- Nr. 6 = 0,80 m
- Nr. 7 = 0,80 m	- Nr. 8 = 0,80m	- Nr. 9 = 0,80 m
- Nr. 10 = 0,90 m	- Nr. 11 = 0,90 m	- Nr. 12 = 0,80 m
- Nr. 13 = 0,70 m	- Nr. 14 = 0,60 m	- Nr. 15 = 0,60 m
- Nr. 16 = 0,60 m	- Nr. 17 = 0,70 m	- Nr. 18 = 0,80 m
- Nr. 19 = 0,80 m	- Nr. 20 = 0,90 m	- Nr. 21 = 0,90 m
- Nr. 22 = 1,00 m	- Nr. 23 = 1,00 m	

Die Höhenangaben werden im mittlerweile nicht mehr gebräuchlichen HN-System dargestellt. Auch nach Umrechnung in das aktuell gültige NHN-System bleibt der Bestand innerhalb der festgelegten Höhen:

Baufeld	Bezugshöhe		max. NHN- Firsthöhe	Ist-Höhe In NHN
	HN	NHN		
1	1,10m	1,25m	12,25m	10,66m
2	1,00m	1,15m	12,15m	10,06m
3	0,90m	1,05m	12,05m	8,94m
4	0,80m	0,95m	11,95m	10,36m
5	0,80m	0,95m	11,95m	10,75m
6	0,80m	0,95m	11,95m	9,92m
7	0,80m	0,95m	11,95m	11,04m

8	0,80m	0,95m	11,95m	10,46m
9	0,80m	0,95m	11,95m	10,54m
10	0,90m	1,05m	12,05m	10,87m
11	0,90m	1,05m	12,05m	10,76m
12	0,80m	0,95m	11,95m	9,97m
13	0,70m	0,85m	11,85m	11,52m
14	0,60m	0,75m	11,75m	10,13m
15	0,60m	0,75m	11,75m	11,35m
16	0,60m	0,75m	11,75m	10,90m
17	0,70m	0,85m	11,85m	9,88m
18	0,80m	0,95m	11,95m	10,44m
19	0,80m	0,95m	11,95m	9,39m
20	0,90m	1,05m	12,05m	10,52m
21	0,90m	1,05m	12,05m	9,49m
22	1,00m	1,15m	12,15m	10,65m
23	1,00m	1,15m	12,15m	9,85m

Tabelle 4: Gebäudehöhen in HN und NHN sowie Ist-Höhen

Allgemein ist im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss auf Grund der Dachneigungen und der festgesetzten Firsthöhe im Bereich der Dachschrägen liegen wird. Angesichts einer grundsätzlich maximal zulässigen Bebauungshöhe von 11,0m - gemessen von der jeweiligen Bezugshöhe - besteht zwar theoretisch eine gemeinsame Gebäudehöhe zwischen den örtlich sichtbaren Gebäuden, jedoch sind einige Gebäude mit teilweise ca. 2,0m deutlich unterhalb der Maximalhöhe errichtet worden, wie z.B. auf den Baufeldern 12, 17, 19, 21 und 23.

1.5.1.3 Nebenanlagen

Für die Art der Nebenanlagen werden für das Plangebiet differenzierte Festsetzungen getroffen. Dabei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Planung wie auch der 1. Änderung des Bebauungsplans die BauNVO von 1990 als Rechtsgrundlage gedient hat. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Baugebiet werden zum einen ausgeschlossen die Kleintierhaltung und Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO. Der § 14 Abs. 2 BauNVO (1990) hatte folgenden Inhalt:

„Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.“

Über die Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB und der BauNVO hinaus werden mit dem Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 9 Abs. 4 BauGB zu den Nebenanlagen erlassen. Hier ist geregelt, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Gesetzesbezug ist § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). In den örtlichen Bauvorschriften zur Planung werden vorliegend die Gestaltung der Baukörper, Dachformen, Materialien, Einfriedungen und Geländemodellierungen geregelt, die auch weiterhin mit geringen Änderungen / Ergänzungen erhalten bleiben sollen.

Des Weiteren wird in der Planung festgelegt:

- *Nordwestlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung - Elektrizität- ist im Abstand von 5 m in die der Grünfläche mit der Zweckbindung -Parkanlage-*

die Errichtung einer Werbeanlage mit den max. Abmessungen in der Höhe von 5,50 m, in der Breite von 3,50 m und in der Tiefe von 0,20 m in der Farbe „stahlblau“ zulässig.

- Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen nur in den hinteren Bereichen der Grundstücke errichtet werden.

Als Dachform sind hier nur Gründächer zulässig. Ausgenommen von den Festsetzungen des Satzes 1 sind die Grundstücke 6 - 10 und 15 - 17. In Satz 1 dieses Punktes genannte Gebäude können hier auch als Anbauten an das Haupthaus errichtet werden. In diesem Fall gelten die Festsetzungen des Satzes 2.

Die genannte Lage von Nebenanlagen, Garagen und Carports „in den hinteren Bereichen der Grundstücke“ und die Aufstellfläche für eine Werbeanlage „im Abstand von 5 m zur Fläche für Versorgungsanlagen“ werden verbal beschrieben, in der Planzeichnung finden diese Nutzungen bislang keine entsprechende Flächenausweisung. Da sich aus den bestehenden Angaben keine präzisen und verbindlichen Flächengeometrien ableiten lassen, ist im Sinne einer eindeutigeren Handhabung hier gegebenenfalls eine ergänzende zeichnerische Darstellung notwendig.

1.5.1.4 Maßnahmen zur Grünordnung

Unter Punkt 3 schließen sich in den Textlichen Festsetzungen umfangreiche *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB* an. Grundsätzlich sieht die Planung eine Gliederung in drei Themenbereiche vor:

- a) Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen (1.Änderung Pkt. 3.1)
- b) Maßnahmen von Verminderung von Eingriffen (1.Änderung Pkt. 3.2)
- c) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (1.Änderung Pkt. 3.3).

Mit der 2.Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen zur Grünordnung präzisiert, ergänzt oder gegebenenfalls auch zwecks vereinfachter Handhabung thematisch neu zusammengefasst werden.

- a) Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Bäume

In der Planzeichnung wurden die seinerzeit bestehenden Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Da seit Umsetzung des Satzungsbeschlusses zusätzliche Bäume gepflanzt worden sind, sind diese nunmehr nicht mehr als zu pflanzende Baumstandorte, sondern ebenfalls als zu erhaltende Baumstandorte zu berücksichtigen. (1.Änderung Pkt. 3.1.1)

Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind entsprechend 1.Änderung Pkt. 3.1.3 für zu entfernenden Gehölze Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hier sollte in der Planung zukünftig zwischen Erhaltungsgeboten und erforderlichen Ersatzpflanzungen auf der Basis der bestehenden gemeindlichen Gehölzschutzsatzung unterschieden werden, da die Festsetzung sonst unbestimmt bleibt.

Gewässerdarstellungen

Auf Grund der hohen Grundwasserstände sind in Zingst generell die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. der Niederschlagswasserabfluss zu beachten. Der Grundwasserflurabstand wird im Plangebiet auf dem Landesportal mit geringer als 2m angegeben. Das Thema der Niederschlagswasserbeseitigung wird in der vorliegenden Planung in allen drei oben genannten *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* geregelt. Ergänzend sind in der Planzeichnung Wasserflächen für die Retention und den Abfluss vorgesehen. Eine Quantifizierung der zur Verfügung zu stellenden Retentionsflächen und Abflüsse besteht nur für die zentrale Fläche. Diese wird mit einer Mindestgröße von 1.940m² angegeben. Eine Volumenangabe bzw. -berechnung besteht nicht. Zwecks einer Vereinheitlichung und bes-

seren Handhabung der Festsetzungen bietet es sich an, die Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses teilweise in einem gesonderten Maßnahmenkatalog zu bündeln.

Ausgenommen davon können die Regelungen zur wasserdurchlässigen Herstellung *privater Stellplätze, Fahrbereiche und die Fußwege als Rasenfugenpflaster* (1.Änderung Pkt. 3.1.6) sowie die *Befestigung von Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Baustoffen* (1. Änderung Pkt. 3.1.5). Diese können auf Grund der Benennung der Beschaffenheit auch den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet werden. Dass die *Befestigung von Grundstücksflächen nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig* ist, ergibt sich schon aus den gesetzlichen Regelungen zu den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser immer auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu versorgen, wo es anfällt. Ist dies nicht möglich, ist es im Bebauungsplan maßnahmengeregt und geordnet abzuleiten. Zu diesem Zweck hat der Bebauungsplan in der Planzeichnung Gewässerflächen vorgesehen sowie ergänzend festgelegt, dass *abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück oder der geplanten Wassermulde / Teich zuzuführen* (1.Änderung Pkt. 3.1.4) ist. Jedoch sind die zeichnerische Ausweisung „Graben, wasserführend“ unmittelbar neben der zentralen Wasserflächenausweisung (Bez. T/F ö) sowie die Wasserflächenausweisung selbst nicht geeignet, die Maßnahme umzusetzen. Der Graben liegt mitten im bebauten Bereich, die zentrale Retentionsfläche stellt sich in der Örtlichkeit als Grünfläche dar. Eine Darstellung als überlagernde Retentionsfläche wäre hier angebrachter, ansonsten wäre auf Grund der Gewässerausweisung dauerhaft hier eine Wasserfläche anzulegen.

b) Maßnahmen von Verminderung von Eingriffen - Begrenzung der Versiegelung der Verkehrsflächen

Der Entwurf sieht eine zentrale Hapterschließung im Nordosten vor, die sich dann in zwei Strängen nach Süden bis zu ihren jeweiligen Wendekreisen fortsetzt. Über weiterführende Fußwege ist das Plangebiet mit einem parallel zur südlichen Deichanlage verlaufenden Weg verbunden. Von den Straßen werden beidseitig die 23 Grundstücke erschlossen.

Die Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen bei Verkehrsflächen sehen wie für die privaten Stellplätze und Wege wasserdurchlässige Rasenfugenpflaster vor (1.Änderung Pkt. 3.2.1) und können daher ebenfalls den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet werden. Hingegen darf die Fahrbahn auf einer Breite von 3,5 m versiegelt mit Bitumenbelag ausgebaut werden, was keine Maßnahme zur Verminderung von Eingriffen darstellt. Parallel daneben sind auf einer maximalen Breite von 1,5 m Schotterrasenfläche je Seite anzulegen (1.Änderung Pkt. 3.2.2).

c) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Die entlang der Jordanstraße liegende Grünfläche wurde zur Entwicklung als Rasenflächen festgesetzt und umgesetzt. (1.Änderung Pkt. 3.3.1) Auch sind die Baumstandorte zu einem überwiegenden Teil bepflanzt, sodass Standorte nur zu einem geringen Anteil noch zu bepflanzen bleiben. Die bestehenden Bäume können nunmehr zum Erhalt festgesetzt und die verbleibenden Pflanzgebote als solche beibehalten werden.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (1.Änderung Pkt. 3.3.2) parallel zum Deich (Anlage einer extensiven Wiese) sollten bezüglich ihrer räumlichen Lage präzisiert werden. Erfasst von der Maßnahme sind mehrere Teilbereiche, die auch die Retentionsfläche (ehemalige „Wassermulde“ s.o.) erfassen. Die Pflegestreifenbreiten werden auf die aktuell geltende Breite von 5m angepasst. (1.Änderung Pkt. 3.3.3).

(3.3.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

In den ausgewiesenen Bereichen des ehemaligen Bundeswehrgeländes (Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstücke 60/83 und 60/22) sind entsprechend des Lageplanes der Ausgleichsmaß-

nahmen 301 Linden (*Tilia cordata*, Qualität: Hochstamm, StU 18/ 20 cm 3xv) zu pflanzen. In den vorgenannten Bereichen sind außerdem 2.422,50 m² Grundstückfläche zu entsiegeln.

Ergänzt werden die Flächenausweisungen im Wesentlichen in den Randbereichen durch Grünflächen sowie eine kleinere Fläche im Nordosten für Versorgungsanlagen (Elektrizität).

1.6 Schutzgebiete und –objekte

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung des Landes 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.



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

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

Schutzgebiete in der weiteren 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 rund 1.100 m und in südöstliche Richtung 70m.

In einem Abstand von rund 70 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung). Angrenzend an die Ortslage ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

Überlagernd ist das FFH-Gebiet als Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund* ausgewiesen. Zusätzlich zum Bodden umfasst das Vogelschutzgebiet auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 1.100 m zum Strand und in südöstliche Richtung 70m.

In einer Entfernung von circa 500 m befindet sich das Flächennaturdenkmal „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)“.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

1.7 Hochwasserschutz

Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz als Voraussetzung für sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen eine zentrale Bedeutung zu. Da der Zingst als naturräumliche Barriere zwischen der Ostsee und der Darß-Zingster-Boddenkette fungiert, ist der Hochwasserschutz auf dem Zingst gleichzeitig auch als großräumige Schutzfunktion für das Hinterland bedeutsam. Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten wurden deshalb seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann.

Angesichts der geringen Höhenlage von zum Teil nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich insgesamt als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Laut Umweltkartenportal liegt das Plangebiet außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens.

1.8 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Ort Zingst im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV -). Insoweit ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten; das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

2 Städtebauliche Planung

2.1 Begründung der Festsetzungen

1.1.10 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisungen zur Art der baulichen Nutzung werden mit der Änderung beibehalten. Im südlichen Bereich sehen die Festsetzungen ein Reines Wohngebiet **WR** § 3 BauNVO und im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO) vor. Dabei bleibt mit der 2. Änderung der Nutzungskatalog der BauNVO weiterhin entsprechend der Ursprungsfassung eingeschränkt.

Ergänzt wird für beide Wohngebiete der Zusatz, dass Nutzungen entsprechend § 13a *Ferienwohnungen* BauNVO nicht zulässig sind. Die Ziele der Planung werden damit nicht geändert, vielmehr dient der Zusatz der Verdeutlichung der ursprünglichen Planungsabsicht, keine Feriennutzung im Gebiet zuzulassen. Im *WR* hatte sich das bislang über den Ausschluss *kleiner Beherbergungsbetriebe* und im *WA* über den Ausschluss der *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* bzw. *nicht störender Gewerbebetriebe* ausgedrückt, was auch gerichtlich bestätigt wurde.

Geändert wird hingegen die Größe einzelner Wohnbaugebiete, und zwar:

1. Die in der Planzeichnung innerhalb des Baugebiets als Grabenflächen dargestellten Wasserflächen werden Wohnbaugebiet, je nach Lage der Grundstücke werden sie dem Reinen oder dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

2. Grünflächen in den Randgebieten zu den Wohngebieten werden teilweise in Flächen für Wohnbaugebiet gewandelt, da sonst die Forderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.4 (bzw. ehemals 1.2.3) mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB nicht erfüllt werden kann. Demnach darf das kleinste Baugrundstück nicht 1.100qm unterschreiten.

Die Änderung betrifft die nach Westen und Osten gelegenen Grundstücke, da diese nicht die geforderten Mindestgrößen für Baugrundstücke vorweisen. Hier werden die Baugebiete jeweils bis an die Grabenfläche ausgeweitet. Die Flächen werden weiterhin als Fahrrechte zur Pflege und Wartung der Gräben zu Gunsten des Wasserverbandes ausgewiesen und sind weiterhin nicht bebaubar. Die Ausweitung des Baugebiets gilt für alle privaten Grundstücke in den genannten Randbereichen, auch wenn insbesondere die südlichen Grundstücke bereits die Mindestgröße aufweisen. Eine Ungleichbehandlung in diesem Bereich ist nicht erklärbar.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind weiterhin 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 LBauO MV).

Im Norden führt eine Abwasserleitung aus dem Siedlungsbereich und schließt in der Jordanstraße an das öffentliche Abwassernetz an. Im Bebauungsplan ist hier ein Leitungsrecht ausgewiesen, das auf einer Grünfläche liegt. Das Leitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit auf das Grundstück 276/31 eingetragen. Diese Fläche wird zukünftig als Baugebiet ausgewiesen, da eine Grünflächenausweisung auf einer privaten Grundstücksfläche an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht begründet ist.

1.1.11 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Versiegelung ergibt sich aus der GRZ und der Größe des Baugrundstücks. Mit der 2. B-Planänderung sollen weitere Verdichtungsmöglichkeiten möglichst ohne Ausnahmetatbestände geschaffen werden, da das mit der Änderung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung als ausreichend angesehen wird, um die bestehenden Nutzungen zukünftig angemessen baulich zu erweitern. Für alle Baugrundstücke soll daher die GRZ 2 angehoben werden. Insbesondere die bisherige Regelung, dass Nebenanlagen, Garagen, Carports und auch bislang nicht erwähnte Stellplätze im „hinteren Bereich der Grundstücke“ anzulegen seien, hat zu Überschreitungen der GRZ2 geführt. Eine Erhöhung der Gesamt GRZ bei Beibehaltung

der GRZ1 eröffnet den Eigentümern weitere Spielräume. Gleichzeitig wird die Vorgabe, die genannten Nutzungen in den hinteren Grundstücksbereichen anzusiedeln, gestrichen, da sie unbestimmt ist und zwangsweise zu einer erhöhten Versiegelung allein durch Wegeflächen führt. Anstatt dessen wird die Regelung eingeführt, dass „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die räumlich wirksam sind, sowie Garagen, Carports und bis zu maximal 1,0m hohe Photovoltaikanlagen innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Baufläche (Baufenster) zu errichten“ sind. Dabei muss der Abstand mindestens 12 m gemessen senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie aus zur Mitte der Anlage betragen. Der Abstand von 12m entspricht im Mittel dem bestehenden Abstand der Hauptanlagen von der erschließenden Straße.

Die Standardregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50% bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Dies führt bei einer aufgelockerten Bebauung mit geringerer GRZ zu Schwierigkeiten, wenn wie vorliegend die rückwärtigen Gebäude mit entsprechend langer Zuwegung erschlossen werden bzw. werden müssen. Angesichts der in der Örtlichkeit bestehenden umfangreichen Erschließungstypologien und der damit vermehrt anzutreffenden erhöhten GRZ II wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die nach § 19 Abs.4 BauNVO reguläre 50%igen Überschreitung mit der GRZ 2 um weitere reguläre Überschreitungen zuzulassen.

Mit der Ausweitung der Baugebietsflächen (s.o.) ergeben sich zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten der Hauptnutzung bzw. der GRZ 1. Von den ergänzenden Baugebietsausweisungen sind betroffen insbesondere die Grundstücke mit den Nummern 2 bis 10 und 16 bis 21. Letztendlich wird mit der Bauflächenausweitung insbesondere die bisherige Textliche Festsetzung 1.2.3 (neu Festsetzung Nr. 1.4) für die betroffenen Grundstücke erst umsetzbar, ohne gegen die Festsetzungen desselben Bebauungsplans zu verstoßen.

Baufeld	zulässige GRZ 1	zulässige wie GRZ 2	Bauland-Fläche in m ²	zulässig GRZ 1 in m ²	zulässig GRZ 2 in m ²	Ist GRZ 1 in m ²	Ist GRZ 2 in m ²
1	0,20	0,40	1501	300	600	214	405
2	0,25	0,45	1012	285	513	189	358
3	0,25	0,45	1075	269	484	147	231
4	0,25	0,45	1109	277	326	287	499
5	0,25	0,45	1158	290	521	187	332
6	0,20	0,40	1421	284	569	205	440
7	0,20	0,40	1526	305	610	319	615
8	0,25	0,45	1097	274	494	181	405
9	0,25	0,45	1152	288	518	221	403
10	0,25	0,45	1129	282	508	202	486
11	0,25	0,45	1157	289	521	266	415
12	0,25	0,45	1195	299	538	198	372
13	0,25	0,45	1171	293	527	274	530
14	0,25	0,45	1163	291	523	193	366
15	0,20	0,40	1446	289	578	273	437
16	0,20	0,40	1334	267	534	272	478
17	0,25	0,45	1102	276	496	170	310
18	0,25	0,45	1113	278	501	258	377
19	0,25	0,45	1104	276	497	170	336
20	0,25	0,45	1197	299	539	159	440
21	0,25	0,45	1193	298	537	149	367

22	0,25	0,45	1196	299	449	262	538
23	0,25	0,45	1188	297	446	181	535

Tabelle 5: zulässige GRZ 1 und erweiterte GRZ 2 mit Darstellung der weiterhin bestehenden Überschreitungen (rot)

Die trotz der GRZ-Erhöhung und der Baugebietserweiterungen verbleibenden Überschreitungen betreffen die Grundstücke 4, 7, 13 und 16. Die Überschreitungen betreffen die GRZ 1 und die GRZ 2. Die Überschreitungen sind bis auf die GRZ 2 beim Grundstück 4 jedoch so niedrig, dass sie als geringfügige Überschreitung auf der Basis von § 19 Abs. 4 Satz 4 gesehen werden können.

Eine zusätzliche Flexibilisierung insbesondere der GRZ 1 durch Zuordnung der Terrassen zur GRZ 2 wird daher nicht als notwendig angesehen. Denn Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung üblicherweise bei der Berechnung der GRZ 1 zu berücksichtigen. Eine Zuordnung nicht überdachter Terrassen zur GRZ 2 wäre also planerisch möglich, jedoch scheint bei Betrachtung der bestehenden Versiegelungen bei nahezu allen Grundstücken die Ausnutzung der GRZ 1 trotz deutlich unterschiedlicher Grundstücksgößen in der Umsetzung kein Problem zu bereiten.

Dies trifft in der weiteren Betrachtung auch für die Höhe der baulichen Anlagen zu. Diese werden durch die Angabe einer max. Gebäudehöhe in Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt und im Bestand bereits eingehalten. Redaktionell sind hier lediglich für die Höhenangaben zu ergänzen, ob es sich um Maximalhöhen des Fußbodens und hier wiederum um den Rohfußboden oder den Erdgeschossfertigfußboden handelt.

1.1.12 Ausnahmen für bestehende Anlagen

Ein Bedarf für Ausnahmeregelungen besteht auf Grund der Überschreitungen zulässiger GRZ 1 und/oder GRZ 2 für die vier Grundstücke 4, 7, 13 und 16 und gilt für weitere zukünftige Versiegelungen nur insofern, als dass die bestehende und in der Tabelle Nr. 5 dokumentierte Versiegelung nicht weiter überschritten wird. Damit können zusätzliche Versiegelungen nur durch Entsigelung an anderer Stelle des Grundstücks erreicht werden.

1.1.13 Photovoltaikanlagen auf Nebenanlagen

Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sollen zukünftig ohne Einschränkungen zulässig sein. Die Zulässigkeit von Photovoltaiknutzung auf Nebengebäuden und Garagen soll allerdings unter Ausnahmeverbehalt stehen, um im Rahmen einer Präventivprüfung eine Beeinträchtigung des bestehenden positiven Gesamtbildes der Siedlung zu vermeiden. Um nicht unangemessen aufzufallen, dürfen die Photovoltaikanlagen daher die Gebäudehöhen um nicht mehr als 0,5m überragen. Aus diesem Grund sind auch Photovoltaikanlagen im Baugebiet auf den Dächern der Wohngebäude nicht gewünscht.

Dies gilt insbesondere auch für sogenannte Mini-Windenergieanlagen bzw. Kleinwindkraftanlagen, bei deren Betrieb neben der Optik noch Eigengeräusche als störend empfunden werden können. Moderne Kleinwindturbinen verursachen einen Schall von rund 55 dB (Quelle: www.klein-windkraftanlagen.com), der zwar mit zunehmender Entfernung von der Anlage abnimmt. In reinen Wohngebieten darf nachts nach TA Lärm jedoch ein Pegel von 35 dB(A) nicht überschritten werden. Um zukünftiges Konfliktpotenzial grundsätzlich zu vermeiden, werden Mini-Windenergieanlagen bzw. Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen auf den Grundstücksfreiflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig und in einem Abstand von mindestens 12m von der öffentlichen Erschließung aus gemessen auf den privaten Grundstücken zulässig.

1.1.14 Grünordnungsmaßnahmen

Baumstandorte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumstandorte werden grundsätzlich mit der 2.Änderung übernommen. Da seit Umsetzung des Satzungsbeschlusses zusätzliche Bäume gepflanzt worden sind, sind diese nunmehr nicht mehr als zu pflanzende, sondern als zu erhaltende Baumstandorte zu berücksichtigen. Auf der Basis der aktuellen Vermessung werden die Standorte angepasst. Noch nicht umgesetzte Pflanzungen werden weiterhin als „zu pflanzend“ gekennzeichnet und im Einklang mit dem Bestand eingeordnet.

Zum Erhalt festgesetzte Baumstandorte werden in den Entwässerungsgräben nicht mehr als zum Erhalt festgesetzt, da Entwässerungsgräben in erster Linie die Entwässerung des Siedlungsbereichs sichern. Der Baumerhalt ist entsprechend der örtlichen Baumschutzsatzung bzw. nach LNatSchG MV geregelt.

Grünflächen

Im Plangebiet wird redaktionell neu eine Grünfläche in zentraler Lage ausgewiesen, und zwar dort, wo bislang eine Wasserfläche (Retention) vorgesehen gewesen ist. Dies entspricht letztendlich auch dem ursprünglichen Ziel der Planung, hinter den Privatgrundstücken eine Retentionsfläche anzulegen.

Hingegen werden die Grünflächen, die parallel zu den Wassergräben verlaufen nunmehr als Baugebiete dargestellt (s.o.). Da sie überlagernd mit der Schraffur „15.08.00 Flächen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten sind“ gekennzeichnet ist, wird sich hier auch eine Grünfläche entwickeln. Es handelt sich um private Grundstücksabschnitte, die vom Wasser- und Bodenverband zum Zwecke der Grabenpflege begangen und befahren werden müssen.

Heckenstrukturen

Die in der Planzeichnung dargestellten Heckenstrukturen dienen der Abgrenzung der Privatgrundstücke gegenüber den Erschließungsstrukturen und zum Schutz der Gräben.

Die Heckenstrukturen können grundstücksbezogen für je eine Durchfahrt und einen fußläufigen Zugang unterbrochen werden. Das Maß der Unterbrechung wird auf eine Breite von maximal 5 m insgesamt begrenzt. Mit der Begrenzung der Durchlässe wird der grüne Charakter des öffentlichen Raums gewährleistet.

Zwischen den Grundstücken werden zusätzliche Heckenpflanzungen anhand Örtlicher Bauvorschriften festgelegt. Eine zeichnerische Darstellung widerspricht zum einen der Darstellung der Baugrenzen und zum anderen würden bei einer zeichnerischen Darstellung im Falle von Grundstückszusammenlegungen oder Neuzuschnitten die Hecken keinen Bezug zu den neuen Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungseinheiten aufweisen.

1.1.15 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden redaktionell überarbeitet, wobei ihre Inhalte grundsätzlich beibehalten werden. Im Sinne einer besseren Handhabung werden die Örtlichen Bauvorschriften zusätzlich thematisch neu zusammengefasst.

Ergänzend hingegen wird die Begrenzung der Anzahl der Zufahrten pro Grundstück sowie die zulässige Breite der Öffnung aufgenommen. Diese sollen auf eine Zufahrt sowie einen fußläufig begehbaren Zugang begrenzt werden. So soll gesichert werden, dass der „grüne“ Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Aus anderen Siedlungsbereichen, in denen keine Regelung besteht, ist eine zunehmende Aufweitung der Zufahrten und damit verbunden eine Ausweitung lebloser Pflasterflächen bis an die Erschließungsflächen erkennbar. Dies soll möglichst frühzeitig für das Plangebiet der 2.Änderung verhindert werden. Dabei wird es als ausreichend angesehen, wenn ein Durchlass für PKW von maximal 5,0m und für Fußwege von max. 2,0m besteht. Wenn beide Zuwege mit einander kombiniert werden, soll die maximale Breite 6,0m nicht überschreiten. Die Zufahrten sollen darüber hinaus mindestens 1,0m von der senkrecht auf die Straße treffenden Grundstücksgrenze entfernt sein. Somit ist gesichert, dass mindestens 2,0m Hecke bestehen und nicht zwei Zufahrten unmittelbar nebeneinander liegen.

2.2 Erschließung

1.1.16 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz im Norden, Osten und Süden erschlossen. Der inneren Erschließung dient ein Stichweg, der vom Boddenweg abzweigt. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht notwendig.

Im Falle eines Ausbaus sind als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung 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, werden mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Das Straßensystem ist ausgebaut und vollständig erschlossen. Das Verkehrsnetz ist im Plangebiet für Fußgänger und den Rad- sowie Autoverkehr als Mischverkehrsfläche angelegt. Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücke sind Durchfahrten an den Grünflächen vorgesehen.

Im Zuge der 2.Änderung sollen die Zufahrtsbreiten und die Anzahl der Zufahrten je Baugrundstück geregelt werden. Von den neuen Regelungen abweichende Bestände können auf der Basis des Bestandsschutzes beibehalten werden. Bei Umbau des betroffenen Bestandes verliert dieser jedoch seinen Rechtsstatus.

Die Grünflächen werden als den Verkehrsflächen zugehörig ebenfalls als Verkehrsflächen dargestellt, dies ist möglich, da sogenanntes Verkehrsgrün nicht separat gekennzeichnet werden muss.

1.1.17 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung werden 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 größeren Trinkwasserverbrauchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Es besteht ein gemeindlicher Brandschutzbedarfsplan. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Rechnitz-Boddenkette“ als Gewässer II. Ordnung unterhalten wird. Beide Gewässerbenutzungen (Versickerung und Einleitung in Gräben) sind erlaubnispflichtig.

Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Die Versickerung in Zingst ist auf Grund der hohen Grundwasserstände generell problematisch. Bei GRZ von 0,2 und 0,25 ist einerseits durchaus eine Versickerung möglich. Zum anderen sind mit der Festsetzung weiterer Retentionsflächen im Zentrum des Plangebiets weitere Versickerungsmöglichkeiten sowie mit den östlichen und westlichen Gräben Niederschlagsableitungsmöglichkeiten gegeben.

Die Gräben befinden sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Ost. Die Gebietsentwässerung ist abhängig vom Schöpfwerksbetrieb. Störungen im Schöpfwerksbetrieb bzw. Extremereignisse können die Oberflächenentwässerung beeinträchtigen. Zudem stellt das Querschnittsprofil des

Grabens Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar.

Wenn sich befestigte Parkplätze, Gebäude und bauliche Anlagen im Uferandstreifen des Gewässers befinden, kann der Verband für Wasserschäden und Schäden durch Uferabbrüche keine Haftung übernehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über die Gewässer nicht möglich ist. Auch für dadurch auftretende Schäden und Beeinträchtigungen kann der Verband nicht haftbar gemacht werden. Im Bebauungsgebiet besteht ein geringer Flurabstand zu Grundwasserspiegel. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

In der Planzeichnung sind die Gräben nachrichtlich verzeichnet, die Schutzstreifendarstellung der aktuellen Gesetzeslage entsprechend auf 5m Breite reduziert dargestellt.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der E.DIS Netz GmbH sichergestellt.

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

Alle Erdaufschlüsse, bspw. auch für Erdwärmesonden sind spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Sie stellen generell ein Gefährdungspotential dar und sind nur im Einzelfall (z. B. Baugrunduntersuchungen) zulässig. Alle Erdaufschlüsse, bspw. auch für Erdwärmesonden sind spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Auf die weiteren Ausführungen des § 49 WHG wird hingewiesen.

Grundlagen für die Abfallentsorgung bilden die aktuelle Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u. a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Gemäß der o. g. Satzung unterliegen die Abfallbesitzer des Planungsgebietes dem Anschluss- und Benutzungszwang und haben den Abfall und die Wertstoffe entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen bereitzustellen. Die Abfallbesitzer unterliegen insoweit einer Mitwirkungspflicht.

2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche neu	Fläche alt	Zulässige Versiegelung		GRZ II neu	Zulässige Versiegelung ges.		Differenz
			n: 2.819 m ²	a: 2.249 m ²		neu	alt	
Rein. Wohngebiet:	12.422 m²	10.002 m²						
davon: <i>WR m. 0,20</i>	5.727 m ²	5.025 m ²	1.145 m ²	1.005 m ²	0,40	2.291 m ²	1.005 m ²	1.286 m ²
davon: <i>WR m. 0,25</i>	6.695 m ²	4.977 m ²	1.674 m ²	1.244 m ²	0,45	3.013 m ²	1.244 m ²	1.769 m ²
Allg. Wohngebiet:	15.443 m²	14.727 m²	n: 3.786 m ²	a: 3.607 m ²				
davon: <i>WA m. 0,20</i>	1.500 m ²	1.500 m ²	300 m ²	300 m ²	0,40	600 m ²	300 m ²	+ 300 m ²
davon: <i>WA m. 0,25</i>	13.943 m ²	13.227 m ²	3.486 m ²	3.307 m ²	0,45	6.274 m ²	3307 m ²	+ 2.967 m ²
			6.606 m²	5.856 m²		12.178 m²	5.856 m²	
Grünfläche	11.256 m ²	10.938 m ²						---
Versorgung	35 m ²	22 m ²				35 m ²	22 m ²	+ 13 m ²
Verkehrsflächen:	3.923 m²	3.923 m²						
PKW + fußläufig	3.458 m ²	3.458 m ²				3.458 m ²	3.458 m ²	+/- 0 m ²

nur fußläufig	442 m ²	465				465 m ²	465 m ²	- 23 m ²
Gräben/(Gewässer)	951 m ²	4.395 m ²				---	---	---
Plangebiet	44.007 m²	44.007 m²	6.605 m ²	5.856 m ²		16.136 m²	9.801 m²	+ 6.313 m²

Tabelle 6: Flächenbilanz

Insgesamt werden 27.865 m² Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 12.178 m² überplant. Die zulässige Gesamtversiegelung nimmt um + 6.313 m² zu, was in dieser Größenordnung insbesondere der Tatsache geschuldet ist, dass in der Fassung der 1.Änderung Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO ausgeschlossen waren bzw. eine GRZ II nicht anrechenbar war.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt.
- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Baugrundstücke sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Im Planbereich befinden sich einzelne wertvolle Großgehölze. Dem Naturschutz ist deshalb eine mittlere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Schon der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a Abs. 2 BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Als Urlaubsort ist das Ostseeheilbad Zingst jedoch in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die im Siedlungsbereich erhaltenen Landschaftsbestandteile wie prägende Bäume oder Gräben.

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. Genehmigter Weise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz.

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Bebauung auf der Basis eines bestehenden Bebauungsplans. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist das zulässige Maß der Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt und wird mit der 2.Änderung teilweise erweitert. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Ergänzungen und Erweiterungen in die überbaubaren Grundstücksflächen sind allerdings möglich und mit den Änderungen verbindlich geregelt. Unbestimmte Regelungen in Bezug auf die

Standorte von Nebenanlagen (hintere Grundstücksflächen) wurden zu Gunsten verbindlicher Regelungen überarbeitet. Bestehende Nebenanlagen, die auf Grund bisheriger Regelungen entstanden sind und nicht mehr der neuen Regelung entsprechen, können auf der Basis des Bestandsschutzes weiterhin genutzt werden.

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 2.1.3).

Durch die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ist die Planung geeignet, die Wohnqualität und damit den Wert der privaten Baugrundstücke im Plangebiet auch weiterhin nachhaltig zu sichern.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Allgemeines

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

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB ist zu erwarten, dass ohne weitere Planungskorrektur die Entwicklung planungsrechtlich in Bezug auf einzelne Festsetzungsdetails nicht eindeutig ist.

Die Planabweichungen in der Örtlichkeit werden in Zukunft die Beurteilung bei Entscheidungen zunehmend erschweren. Eine Anpassung an zeitgemäße städtebauliche Tendenzen (Stromversorgung über Fotovoltaik) würde nicht stattfinden.

Methoden: Die Prüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Kursorisch betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch).

Angesichts der bestehenden Bebauung und 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. Insgesamt sind / werden 11.957 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 3.635 qm überplant. Die durchschnittliche Dichte liegt damit bei ca. 0,3, der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken bei insgesamt 50%.

3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und somit auch das Plangebiet 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 niedrige Bebauung vorhanden, umgeben von Grünflächen und Gartenanlagen. Emittierende Betriebe sind nicht vorhanden. Durch die stark befahrene *Jordanstraße* sowie das südwestlich gelegene *Gewerbegebiet* (Kreisstraße) besteht eine gewisse Vorbelastung.

Das Klima kann im Plangebiet aufgrund der guten Windzirkulation jedoch 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 sowie die aufgelockerte Bauweise (Einzelhäuser mit begrenzter Gebäudelänge) 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. Das Plangebiet wird durch die Gräben Zi 10 und Zi10a begrenzt. Die Gräben stellen zusammen mit den Zuläufen die Oberflächenentwässerung des Plangebiets sicher.

Angesichts der geringen Höhenlage von rund 1,0 m NHN gilt der gesamte Siedlungsbereich nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

Laut Risikokarte des Landes MV besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für ein Hochwasserextremereignis für das Plangebiet.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen bei 0,0 m NHN. 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).

Zustand nach Durchführung: Der zukünftige Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand kaum unterscheiden. Unabhängig von der Planung besteht Baurecht nach § 30 BauGB, so dass eine zusätzliche Versiegelung in manchen Bereichen noch zulässig ist. Mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser können sich dabei u.a. allgemein durch die Herstellung von Tiefgaragen ergeben, 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. Allerdings ist die Erstellung von Tiefgaragen aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit nicht zu erwarten.

Durch die Planung wird die zukünftige Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die bestehenden Gräben sowie die dazugehörigen Grabenschutzstreifen in einer Breite von 5,0 m ab Böschungsoberkante 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 Auswirkungen 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.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Ortslage mit vorwiegender Wohn- und Ferienwohnnutzung. Bei den Freiflächen handelt es sich im Wesentlichen um Flächen mit artenarmem Zierrasen, auf denen hin und wieder heimische Einzelbäume und Zierstrauchgruppen stehen.

Der Baumbestand stellt sich wie folgt dar:

Pkt.Nr.:	Art	Stämme	StØ	StU	KrØ
761	Laubbaum	1	0,4	1,3	9,0
1539	Laubbaum	2	0,4	1,3	9,0
1540	Laubbaum	3	0,3	0,9	10,0
1541	Laubbaum	3	0,3	0,9	8,0
1542	Laubbaum	1	0,3	0,9	3,0
1543	Laubbaum	1	0,4	1,3	6,0
1544	Laubbaum	1	0,4	1,3	7,0
1744	Birke	1	0,4	1,3	9,0
1806	Laubbaum	1	0,4	1,3	9,0
1807	Laubbaum	1	0,4	1,3	9,0
1852	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1853	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1854	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1855	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1856	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1857	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1858	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1859	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1860	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1861	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1862	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1863	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1864	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1865	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1866	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1867	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1868	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1869	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1870	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1871	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0

1872	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1873	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1874	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1875	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1876	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1877	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1878	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1879	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1880	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1881	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1882	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1883	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1884	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1885	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1886	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1887	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1888	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1889	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1890	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1891	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1892	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1893	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1894	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1895	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1896	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1897	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1898	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1899	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1900	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1901	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1902	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1903	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1904	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1905	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1906	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1907	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1908	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1909	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1910	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1911	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1912	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1913	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1914	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1915	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1916	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1917	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0

1918	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1919	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1920	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1921	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1922	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1923	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1924	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1925	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1926	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1927	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1928	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1929	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1930	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1931	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1932	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1933	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1934	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1935	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1936	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1937	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1938	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1939	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1940	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1941	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1942	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1943	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1944	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1945	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1946	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1947	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1948	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1949	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1950	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1951	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1952	Laubbaum	1	0,2	0,6	4,0
1962	Nadelbaum	1	0,4	1,3	8,0
1963	Nadelbaum	1	0,4	1,3	8,0
1964	Nadelbaum	1	0,4	1,3	8,0
1965	Nadelbaum	1	0,4	1,3	8,0
1966	Nadelbaum	1	0,4	1,3	8,0
1967	Laubbaum	1	0,4	1,3	8,0
1968	Laubbaum	1	0,4	1,3	8,0
1969	Laubbaum	1	0,4	1,3	8,0
1970	Laubbaum	1	0,4	1,3	9,0
1971	Nadelbaum	1			4,0

Tabelle 7: Baumbestand

§ Schutz nach § 18 NatSchAG; S Schutz durch gemeindliche Gehölzsatzung
E Erhaltungsgebot

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 nur die Arten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Strengere Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz gelten aufgrund Ortsrecht (Gehölzsatzung – 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.

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. Bereiche ohne Baulandqualität bleiben als Grünflächen auch zukünftig ohne bauliche Nutzung. 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. Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitats (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.

Vögel: Angesichts der bestehenden Nutzungen sind im Plangebiet vor allem die sog. Allersweltsarten 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 weitgehend in Massivbauweise errichtet, die Nebengebäude häufig auch 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), sollten 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 durchgeführt werden.

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 Biotop 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 innerhalb der Ortslage Zingst. Es wird allseitig 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.

3.4 Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 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 § 30 BauGB bebaubar. Das

Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestandsorientiert angepasst, 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 Abs. 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 eine vollständige Festlegung von Erhaltungsgeboten für den Gehölzbestand verzichtet werden. In der Planzeichnung werden nur ortsbildprägende Gehölze mit Erhaltungsgebot belegt, die bei Abgang standortgetreu nachzupflanzen sind.

Der Baumschutz ist allgemein weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 40 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. Sowohl die gemeindliche Baumschutzsatzung als auch der gesetzliche Baumschutz stellen pauschal Fällgenehmigungen in Aussicht, sofern ein Baum die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Da der Bebauungsplan ausschließlich bestandsorientiert Flächen mit Baurecht nach § 30 BauGB überplant, ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann.

Ostseeheilbad Zingst
September 2024