

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

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

### **Nr. 30 „nördliche Klosterstraße“** Ostseeheilbad Zingst





## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

##### I.1.1) Grundflächenzahl

a) Die zulässig Grundfläche darf nach § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (einschließlich Flächen für Außengastronomie und nicht überdachten Verkaufsflächen) überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.

b) Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO

- bis zu einer GRZ von 0,4 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,2,
- bis zu einer GRZ von 0,8 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,4,
- bis zu einer GRZ von 1,0 bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,8.

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

##### I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

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

##### I.1.3) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen im Bezugspunkt nach I.1.2.

##### I.1.4) Geschossigkeit

In Bauzone 1a: Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das allseitig mindestens 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

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

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

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis zu folgender Länge errichtet werden.

- a12** 12 m Länge
- a30** 30 m Länge

##### I.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3, 5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude einschließlich oberirdischer Garagen, Carports (überdachten Stellplätze) und Stellplätze sowie Gebäudeteile, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2 m einhalten. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, unterirdische Bauteile sowie allgemein sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.25b BauGB.

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

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4 m zulässig.  
Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.



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

##### I.4.1) GRZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Hauptgebäuden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche der Hauptgebäude durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

##### I.4.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

#### I.5) Grünordnungsmaßnahmen

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

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/20 cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

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

#### II.1) Dachgestaltung

a) Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 50 Grad als Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- bzw. Mansarddach auszuführen; bei Dächern mit Dachflächen in unterschiedlichen Neigungen (z.B. Mansarddächer) gelten die Festlegungen für jede Dachfläche separat. Satz 1 gilt auch für Dächer auf Geschossen nach I.1.4.

Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.

Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten.

Abweichend von Satz 1 ist für eingeschossige Gebäude / Gebäudeteile ein begrüntes Flachdach zulässig.

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

#### II.2) Einfriedungen

*Für Grundstücke außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs*

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

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

#### III.1) Baudenkmale (DSchG M-V)

Gemäß § 7 (1) DSchG M-V (bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

#### 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 Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

### III.3) Gemeindliche Satzungen

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

- einfacher Bebauungsplan Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“
- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

### III.4) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V)

Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 (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.

### III.5) Artenschutz

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

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

### III.6) Altlasten

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

### III.7) Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen



Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.



# Begründung

## zum einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 30 „nördliche Klosterstraße“

### Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>7</b>
1.1 Grundlagen .....	7
1.1.1 Lage des Plangebietes .....	7
1.1.2 Plangrundlage .....	7
1.1.3 Rechtsgrundlagen .....	7
1.2 Ziele der Planung .....	7
1.3 Übergeordnete Planungen .....	8
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	8
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung .....	9
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
1.3.4 Zentraler Versorgungsbereich (einfacher Bebauungsplan Nr. 31) .....	11
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung .....	12
1.4.1 historische Entwicklung .....	12
1.4.2 Bebauung im Plangebiet .....	13
1.4.3 Schutzgebiete .....	14
1.4.4 Hochwasserschutz .....	16
1.4.5 Grenznaher Raum im Sinne des ZolIVG .....	16
<b>2 Städtebauliche Planung</b> .....	<b>16</b>
2.1 Planungskonzept .....	16
2.1.1 Klosterstraße, Strandstraße (Bauzone 1b „Erweiterter Zentrumsbereich“) .....	16
2.1.2 Klosterstraße (rückwärtige Flächen), Nehmzowsgang (Bauzone 3 „Alt Zingst“) ..	18
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen .....	19
2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen .....	20
2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen .....	20
2.2.4 Örtliche Bauvorschriften .....	21
2.3 Erschließung .....	21
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	21
2.3.2 Ver- und Entsorgung .....	22
2.4 Flächenbilanz .....	23
<b>3 Auswirkungen</b> .....	<b>23</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	23
3.2 Private Belange .....	24
3.3 Natur und Umwelt .....	25
3.3.1 Allgemeines .....	25
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	25
3.3.3 Eingriffsbewertung .....	28



## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes

Das gut 2,7 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung entlang der *Klosterstraße* sowie der angrenzenden Bereiche der *Strandstraße* und des *Nehmzowsgangs*.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 2,07 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 7.207 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

#### 1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf Vermessungen durch das Vermessungsbüro „Stefan Reiche“ Sanitz mit Stand Mai 2016. Für die angrenzenden Bereiche wurde ergänzend die aktuelle ALKIS mit Stand März 2018 hinterlegt, um die räumliche Einordnung des Plangebiets zu verdeutlichen.

#### 1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

### 1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung unter besonderer Beachtung des prägenden Straßenbilds durch:

- Nutzung von Entwicklungspotenzialen in geeigneten Bereichen, u.a. durch Festsetzung eines angemessenen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl Vollgeschosse, Firsthöhe) in Ansehung der besonderen Lagegunst entlang der Klosterstraße (Zentraler Versorgungsbereich) auch in Absetzung von den anschließenden Wohn- und Feriengemeinden, wobei für rückwärtige Flächen ohne Einzelhandelseignung eine deutliche Abstufung und Begrenzung vorzunehmen ist,
- Sicherung der bestehenden Baufluchten (straßen- und gartenseitig),
- Festlegung zu Stellung und Ausrichtung der Baukörper (Bezug zur Straße) und Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Gebäudegrößen / -längen),
- Sicherung privater Grünflächen v.a. im Übergang zum Martha-Müller-Grählert-Park,

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind angesichts der Prägung durch die bestehende Bebauung nicht notwendig. Damit ist für Bauherren auch weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64



LBauO M-V zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen das Einfügegebot des § 34 BauGB zu beachten.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

##### *Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP V-P flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafen- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (Barther Straße) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

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

- In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Dabei stehen für die Tourismusschwerpunkträume die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.
- Die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur sind bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen.
- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Grundzentren wie Zingst sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.
- Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.
- In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den



Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

### 1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

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

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

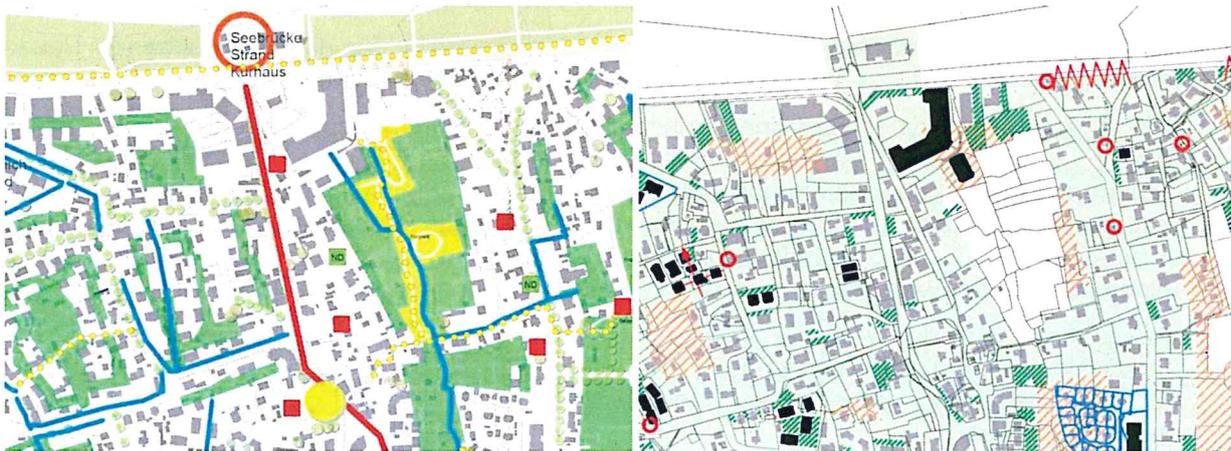


Abbildung 2 a, b: Potenziale (Ausschnitt) mit Denkmälern, grundstücksübergreifenden Grünbereichen und sonstigen Landschaftselementen sowie Defizite (Ausschnitt) mit Erschließungsdefiziten, ungenügenden Raumkanten und Fremdkörpern, Stand 28.10.2011

Ortsrecht überführt werden können.

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

- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung als straßenbegleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),
- Konzentration und Ausrichtung der Bebauung an den Straßen sowie Begrenzung der Bebauung in den Blockinnenbereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit Sicherung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche und Erhalt prägender Landschaftselemente (Gräben mit Randbereichen, prägende Gehölze),

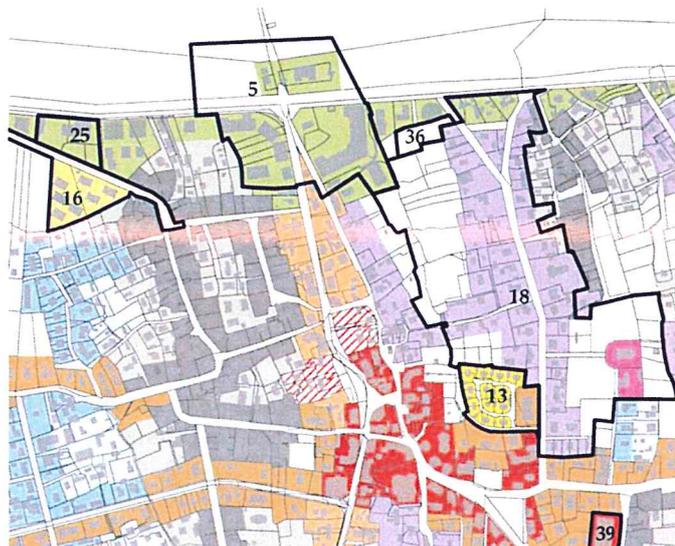


Abbildung 1: Bauzonenplan (Ausschnitt) mit Geltungsbereichen rechtskräftiger B-Pläne



- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit
  - Baumreihen / Alleen mit ihren engen Baumstellungen,
  - Hecken als Abgrenzung privater Baugrundstücke,
  - Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit mind. 3 m Tiefe,
- Bindung einer hohen baulichen Nutzung in zentralen Lagen an kompensierende Maßnahmen zur Sicherung begrünter Freiflächen auf den Grundstücken wie z.B. Parkierung in Tiefgaragen mit intensiver Dachbegrünung o.a..

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

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

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

Die Charakteristik einer Bauzone kann dabei sowohl durch den Gebäudebestand als auch durch besondere Potenziale einer Fläche bedingt sein, wobei insbesondere Struktureigenschaften (bestehende Nutzungsart und -dichte, bauliche Dichte, Parzellenstruktur, etc.), Gestaltqualität (prägende Bauzeit der Bebauung, Gebäudeformen und -typologien, Erscheinungsbild, Land- schaftsbezug, etc.) und gesamt- örtliche Funktionen (Ortseingang / Ortsmitte, zentrale Versorgungs-bereiche, Verbindungskorridore, etc.) Berücksichtigung finden.

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

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 folgende Bauzonen aus:

#### Bauzone 1b „Erweiterer Zentrumsbereich“

*Die Bauzone 1b versammelt die Teilflächen eines erweiterten Zentrumsbereichs (Strandstraße zwischen Fischmarkt und Seestraße sowie der westliche Seite Hafenstraße). Die bislang von einer heterogenen Bebauung geprägten Bereiche bergen schon angesichts der zentralen Lage im Ort großes Entwicklungspotenzial (Ergänzung und Entlastung des Zentrumsbereichs).*

*Der erweiterte Zentrumsbereich weist bei insgesamt geringerer Verdichtung als der innere Zentrumsbereich grundstücksweise eine GRZ bis 0,4 auf. Die Gebäudelängen bewegen sich bei insgesamt offener Bauweise in der Regel um 20 m, in Einzelfällen erreichen Sie jedoch knapp 35 m. Angesichts der vorherrschenden Geschäftsnutzung im Erdgeschoss besteht über weite Strecken kein grüner Vorgarten.*

#### Bauzone 3 „Alt-Zingst“

*Bauzone 3 umfasst die historischen Straßenzüge des historischen Ortes, in denen sich der früher dörfliche Charakter vergleichsweise gut erhalten konnte (hier die Ostseite der Klosterstraße). Die Bebauung besteht in der Regel aus kleineren, eingeschossigen Gebäuden auf unregelmäßig geschnittenen, i.d.R. jedoch großzügigen Grundstücken mit allgemein geringer baulicher Verdichtung. Eine sehr niedrige Grundflächenzahl zwischen 0,1 und 0,15 ist keine Seltenheit. Die Baufluchten folgen dem gekurvten Straßenverlauf, umspielen diesen jedoch mit einer eigenen Figur und verstärken damit die Unregelmäßigkeit der Straßenführung. Entlang der Straßen entstehen damit zum Teil extrem tiefe Vorgärten, die abschnittsweise eine Tiefe von über 20 m erreichen können.*



*Angesichts der vergleichsweise zentralen Lage sowie der Nachbarschaft u.a. zum touristisch stark frequentierten Kurpark kommt dem Bereich der Bauzone 3 eine große Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortes zu.*

Ausgenommen von der Einstufung in Bauzonen blieben denkmalgeschützte Bereiche sowie die Ortsbild prägenden „Traditionsinseln“ z.B. im Umfeld des Fischmarkts etwa im Umfeld der denkmalgeschützten Büdnerlei.

### 1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der FNP weist das Plangebiet mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Südosten als gemischte Baufläche aus.

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Der zentrale Bereich mit Strandstraße, Postplatz und Hafenstraße könnte am ehesten als Sonstiges Sondergebiet „Zentrum“ (mit Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung / Ferienwohnen und nachrangig Wohnen), die übrigen Bereiche des Siedlungsgebiets nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie ausnahmsweise Gastronomie) angesprochen werden. Der Flächennutzungsplan wird deshalb auf der Grundlage des Rahmenplans mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein.

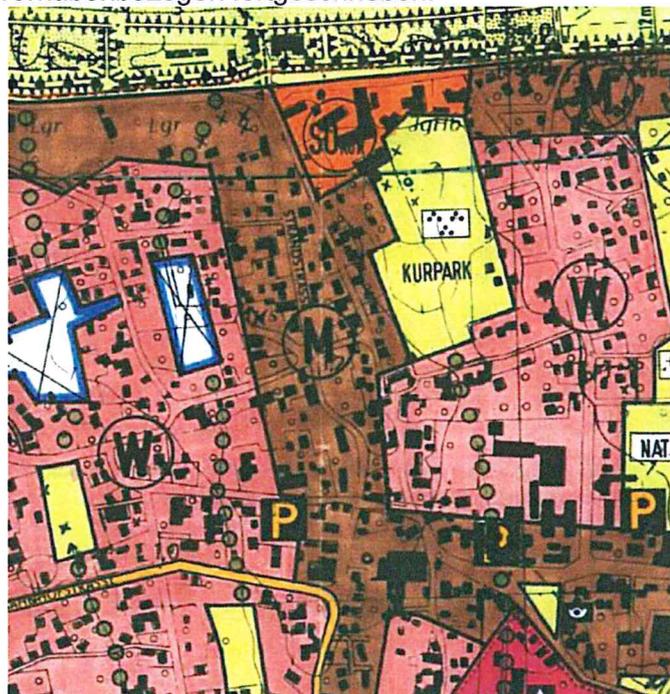


Abbildung 3: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

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

### 1.3.4 Zentraler Versorgungsbereich (einfacher Bebauungsplan Nr. 31)

Der einfache Bebauungsplan Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ umfasst den gesamten Innenbereich des Ortes Zingst mit Ausnahme der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 (1 und 2) BauGB.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans sollen Erhalt und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 9 (2a) BauGB gesichert werden, indem

- die Entwicklung von zentrenrelevantem und / oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sowie außerhalb der bestätigten Nahversorgungsstandorte und damit eine räumliche Dispersion des Einzelhandels verhindert,
- die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches als Flanierzone durch Ausschluss konkurrierender Nutzungen im Erdgeschoss gesichert wird.



Nahezu das gesamte Plangebiet ist nach den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 31 als Zentraler Versorgungsbereich festgesetzt. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sind in Erdgeschossen Wohnungen einschließlich Ferienwohnungen und Beherbergungszimmer unzulässig; ausgenommen hiervon sind Gebäude, die in zweiter Reihe rückwärtig einer straßenbegleitenden Bebauung stehen.

Angesichts der spezifischen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 31 wurde dieser als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich nur auf die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Arten von baulichen Nutzungen.

## 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

### 1.4.1 historische Entwicklung

Durch die unregelmäßige Straßenführung insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets ist erkennbar, dass dieser einer der älteren, historisch geprägten Bereiche des Ortes ist. Die Bebauung besteht aus einer dem Straßenverlauf folgenden Abfolge freistehender Einzelhäuser. Von der älteren Bebauung hat sich im Planbereich vor allem die ehemalige Bünderei erhalten, welche heute denkmalgeschützt ist (*Klosterstraße 4*).

Größere Pensionsgebäude aus der Zeit der klassischen Bäderarchitektur, die viele Badeorte an der Ostsee prägenden, sind in Zingst generell nur vereinzelt erhalten. Ausgehend vom

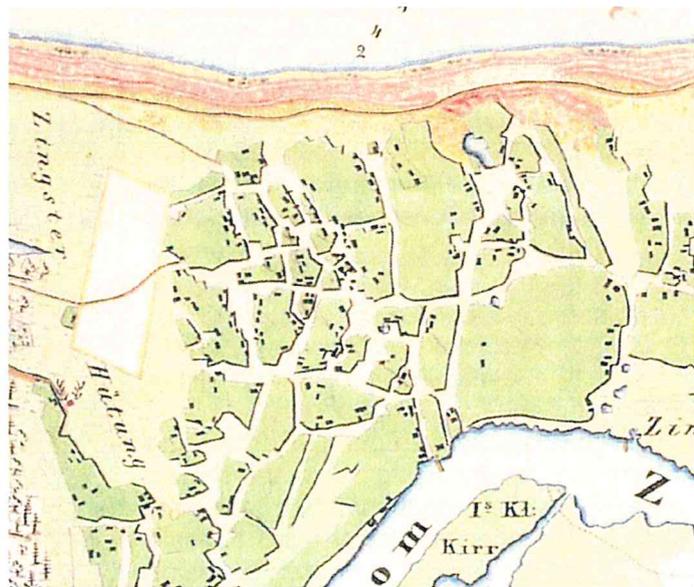


Abbildung 4: historische Karte 1833

Strandhotel (Bebauungsplan Nr. 5) im Norden sowie der Bebauung in der Hafenstraße im Süden wurden in den letzten Jahren auch im Plangebiet bzw. dessen direkter Umgebung größere Gebäude errichtet, die den ursprünglichen historischen Maßstab überschreiten. Zum Teil suchen die Neubauten ihre Zweigeschossigkeit noch durch Mansarddächer (mit weit heruntergezogenen Traufen) zu verbergen (z.B. Strandstraße 52, 54, Abbildung 5b).



Abbildung 5a, b: Neubauten Strandstraße 48, 54

#### 1.4.2 Bebauung im Plangebiet

Die Bebauung im Plangebiet besteht im nördlichen und westlichen Abschnitt im Wesentlichen aus zweigeschossigen Gebäuden; nur der Bereich an der Einmündung des *Nehmzowgangs* weist eine vorwiegend eingeschossige Bebauung auf.

Die unterschiedliche Geschossigkeit spiegelt sich deutlich in den unterschiedlichen Firsthöhen wieder.

Bezogen auf das Straßenniveau sind mit 10,5 m die größten Firsthöhen im Bereich der *Strandstraße* zu verzeichnen (*Strandstraße* 48, 52, 54). Auch die gegenüberliegende Straßenseite der *Strandstraße* ist durch Gebäude mit drei Geschossen geprägt. Der nördliche Bereich der *Klosterstraße* weist demgegenüber mit 9,0 bis 10,0 m leicht geringerer Firsthöhen auf; was angesichts deutlich engeren Straßenquerschnitts auch städtebaulich gerechtfertigt ist. In beiden Bereichen dominieren jüngere Gebäude, die im Erdgeschoss häufig Ladengeschäfte bzw. Gastronomie, in den Obergeschossen Beherbergungsstätten bzw. Ferienwohnungen aufweisen.

Der südöstliche Bereich des Plangebiets im Umfeld der Einmündung des *Nehmzowgangs* weist demgegenüber eine vorwiegend ältere Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach auf. Angesichts geringer Gebäudetiefen liegen die Firsthöhen im Bereich um 7,0 m und überschreiten nur im Einzelfall 8,0 m (*Nehmzowgang* 9).

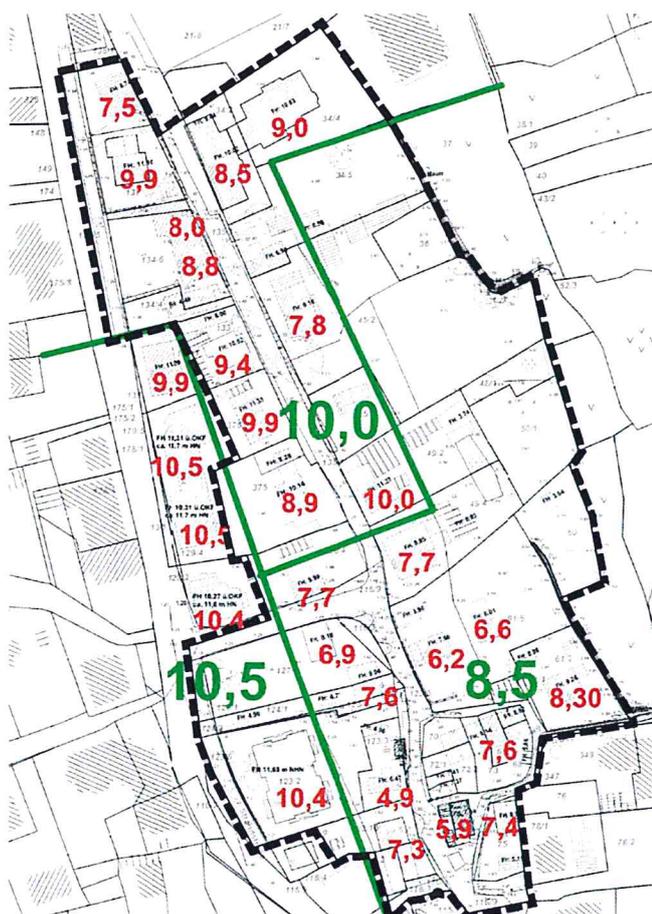


Abbildung 6: Firsthöhen über Höhenlage Verkehrsfläche



Die deutliche Gliederung in Bereiche mit unterschiedlicher Bebauung spiegelt sich in der baulichen Dichte nur bedingt wieder. Im Unterschied zur neueren Bebauung in *Strandstraße* und nördlicher *Klosterstraße*, die mit einem Überbauungsgrad um 40% eine vergleichsweise homogene Dichte aufweist, ist der ältere südöstliche Bereich durch extreme Unterschiede gekennzeichnet. Während einzelne Gebäude wie *Nehmzowsgang 1* nahezu das gesamte Grundstück ausfüllt – das Gebäude steht letztlich nahezu ohne zusätzliches Grundstück im Straßenraum – ist der Bereich der ehemaligen Bäckerei (*Klosterstraße 4, 5*) durch große Gartenflächen gekennzeichnet.

Einen Sonderfall stellt der auf verschiedene, unregelmäßig geschnittene Grundstücke aufgeteilte Baukörper (*Nehmzowsgang 5, 7, Klosterstraße 16, 17*) dar, hier kann sinnvoll nur die Dichte der Gesamtanlage ermittelt werden, die mit einem Überbauungsgrad von 37% eine Dichte ähnlich der im nördlichen Plangebiet erreicht.

Entlang *Strandstraße* und *Klosterstraße* besteht eine klar strukturierte, einreihige Bebauung, wobei östlich der *Klosterstraße* mit der Hauptnutzung eine Bautiefe von 20 m ab Straßenkante nicht überschritten wird. Im rückwärtigen

Bereich befinden sich hier jedoch umfangreiche, zum Teil massive Nebenanlagen, so dass die Abgrenzung zu den privaten Gärten diffus bleibt.

Die Vorgärten fallen im Plangebiet von wenigen Ausnahmen abgesehen allgemein geringer aus als in Zingst ansonsten üblich. Die Vorgartentiefe beträgt häufig weniger als 2,0 m. Angesichts der überwiegend gewerblichen Erdgeschossnutzung sind die Vorgärten dabei im Wesentlichen befestigt (Gastronomieterrassen, Vorbereiche von Schaufensterfronten / Außenverkaufflächen).

### 1.4.3 Schutzgebiete

#### *Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘*

Das Plangebiet liegt 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 km<sup>2</sup>.

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. Die genannten Verbote beziehen sich jedoch nicht auf den Bereich der bebauten Ortslagen, wobei deren Abgrenzung nicht kartographisch festgehalten wurde.

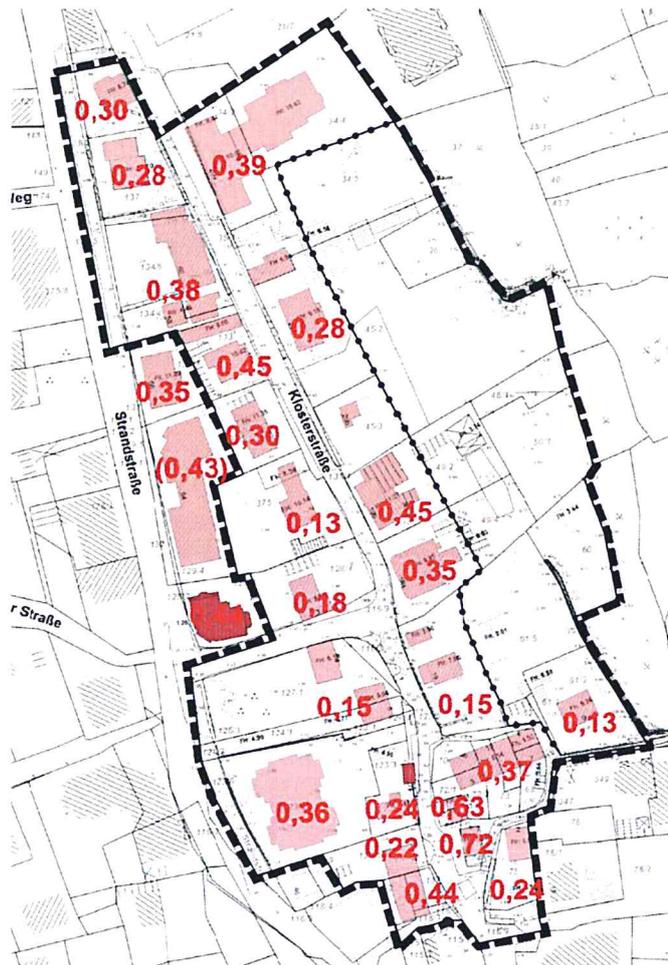


Abbildung 7: bauliche Dichte



Abbildung 8: Schutzgebiete (Quelle: [www.umeltkarten.mv-regierung.de](http://www.umeltkarten.mv-regierung.de))  
LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)

#### Naturdenkmale

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Umweltplan GmbH, Mai 2003) steht in der Klosterstraße eine ortsbildprägende Eiche, die als Naturdenkmal gelistet ist.

#### Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km<sup>2</sup> 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 380 m.

In einem Abstand von rund 750 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* mit der EU-Nummer: DE 1542-302 bildet ein großes Gebiet von 27.890 ha auf bzw. im Umfeld der Halbinsel Zingst. Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

In einem Abstand von rund 400 m nördlich bzw. rund 700 m südlich zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Zingst neben boddenseitigen Flächen auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300 m zum Strand umfasst.

#### Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern-Rügen (Stand:09/2013) folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

- Klosterstraße 4: Wohnhaus und Stallscheune (ehem. Büdnererei)

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet steht die ebenfalls denkmalgeschützte historische Seenotrettungsstation (Strandstraße 64).



#### 1.4.4 Hochwasserschutz

Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz als Voraussetzung für sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen eine zentrale Bedeutung zu. Da der Zingst als naturräumliche Barriere zwischen der Ostsee und der Darß-Zingster- Boddenkette fungiert, ist der Hochwasserschutz auf dem Zingst gleichzeitig auch als großräumige Schutzfunktion für das Hinterland bedeutsam.

Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten wurden deshalb seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann.

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

#### 1.4.5 Grenznaher Raum im Sinne des ZollVG

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen den Grundaussagen des Rahmenplans, der in einer detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen für den gesamten Siedlungsbereich verschiedene Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt (vgl. Abschnitt 1.3.2). Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verbindlich festgelegt wurde. Demnach ist der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme des Grundstücks *Nehmzowsgang* 9 sowie rückwärtiger Grünflächen östlich der *Klosterstraße* als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen grundsätzlich zwei Bereiche unterschieden, wobei die Bereiche teilweise in sich eine geringe Differenzierung erfahren.

#### 2.1.1 Klosterstraße, Strandstraße (Bauzone 1b „Erweiterter Zentrumsbereich“)

Mit den Bereichen entlang *Strandstraße* und *Klosterstraße* ist der größte Teil des Geltungsbereichs gemäß der Bauzonengliederung des Rahmenplans als Erweiterter Zentrumsbereich (Bauzone 1b) anzusprechen.

Im Rahmenplan war die gesamte östliche Seite der *Klosterstraße* einschließlich des *Nehmzowsgangs* noch der Bauzone 3 „Alt Zingst“ zugeordnet. Die straßenbegleitend auf den großen Grundstücken stehenden zumeist noch kleineren Gebäude wurden seinerzeit als in positivem Sinne ortsbildprägende Bebauung eingestuft. Aufgrund der inzwischen erfolgten Verdichtung, die mit einer Stärkung der gewerblichen Nutzungen einherging, sowie der daraus abgeleiteten Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich wird die straßenbegleitende Bebauung nunmehr der Bauzone 1b zugeschlagen.

Es besteht eine für Zingster Verhältnisse stark verdichtete Bebauung mit vorwiegend gewerblicher Erdgeschossnutzung. Dabei wurde auch die im Rahmenplan noch als „Traditionsinsel“ abgesetzte Bereich um die ehemalige Būdnerie in die Bauzone einbezogen, da mit dem Neubau in der *Strandstraße* (Flst 123/2) der unmittelbare räumliche Bezug zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden *Klosterstraße* 4 (Būdnerie) und *Strandstraße* 47 nicht mehr besteht.



### Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich handelt es sich der zentralen Lage und vorwiegenden gewerblichen Erdgeschossnutzung gemäß um einen stark verdichteten Siedlungsbereich. Die hohe Dichte im Bestand wird erreicht zum Teil durch einen Verzicht auf seitliche Grenzabstände (z.B. das nördliche Gebäude *Klosterstraße 1*, *Nehmzowsgang 3*). Um ein Zusammenwachsen der Bebauung zu einer geschlossenen Bauweise) zu verhindern, soll die Dichte der Gebäude auf eine GRZ von 0,4 begrenzt bleiben. Mit Ausnahme der Grundstücke *Klosterstraße 1*, 19a und 19b sowie *Nehmzowsgang 3*, auf den die zulässige Verdichtung bereits überschritten wird, bleibt damit eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet.

Einen Sonderfall stellt das Gebäude *Nehmzowgang 1* (Flst. 74) dar, das nahezu ohne eigenes Grundstück mitten im Straßenraum steht. Das durch Verkehrsflächen isolierte Baugrundstück wird als eigener Bereich behandelt und die Bebauung mit einer entsprechend hohen GRZ von 0,8 gesichert. Die erforderliche Belüftung und Belichtung sind durch die allseitig angrenzenden Verkehrsflächen sichergestellt.

Um nutzungsbedingt gewünschte flächenhafte Versiegelungen, die angesichts der vorwiegenden gewerblichen Nutzung als Hauptnutzung zu klassifizieren sein werden (Außenverkaufsfläche, Außengastronomie), über die bauliche Dichte von 0,4 hinaus zu ermöglichen (und gleichzeitig entsprechenden Nutzungen im Bestand zu entsprechen), wird für solche rein flächigen Bestandteile der Hauptnutzung (ebenso wie für die klassischen Nebennutzungen gemäß § 19(4) BauNVO) eine großzügige Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen. Mit einer Gesamtversiegelung von 80% wird die Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO ausgeschöpft. Eine darüber hinausgehende weitere Versiegelung auch mit wasserdurchlässig gestalteten Flächen soll ausgeschlossen bleiben.

Die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe werden bestandsorientiert festgesetzt und damit abschnittsweise differenziert.

- Der größte Teil des Plangebiets ist durch eine zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Die Firsthöhen der zweigeschossigen Gebäude werden mit 10,0 m bzw. 10,5 m bestandsorientiert festgelegt. Eine Anhebung der Firsthöhe im Bereich *Klosterstraße* von 10,0 m auf das an der *Strandstraße* erreichte Maß von 10,5 m ist städtebaulich angesichts des im Vergleich mit der *Strandstraße* deutlich geringeren Straßenquerschnitts abzulehnen.
- Im südlichen Abschnitt im Bereich der Einmündung des *Nehmzowgangs*, wird nur ein Vollgeschoss zugelassen; die schon aufgrund der unregelmäßigen Flurstücksgrenzen kleinteilige Bebauung soll ihren ländlichen Charme behalten und entspricht damit den Festsetzungen auf für angrenzende Bereiche (vgl. Bebauungsplan Nr. 18 „Störtebekerstraße“). Mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m über Höhenlage Straße ist die Errichtung eines ausgebauten Steildachs nach § 2(6) LBauO M-V möglich.

In der Bauzone 1a wird bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss unter der Voraussetzung zugelassen, dass dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das allseitig mindestens 1,5 m zurückbleibt sowie maximal 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst. Staffelgeschosse sind nach § 2(6) der aktuellen LBauO M-V Vollgeschosse, obwohl ihr Volumen in der Regel kleiner ausfällt als bei entsprechenden Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Sonderregelung zugunsten von Staffelgeschossen ist daher städtebaulich gerechtfertigt, da solche Gebäude trotz eines zusätzlichen Geschosses im Vergleich mit einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss weder höher ausfallen noch durch die Beschränkung auf 2/3 der Größe des darunterliegenden Geschosses mehr Nutzfläche ermöglichen. Sie bleibt jedoch zum Einen auf höhere Gebäude begrenzt, da bei eingeschossigen Gebäuden der eigentliche (eingeschossige) Baukörper und das aufgesetzte Staffelgeschoss angesichts nahezu gleicher Wandhöhen in einem ästhetisch ungünstigen Verhältnis stünden. Zum Anderen soll das Staffelgeschoss auf die Strandstraße beschränkt bleiben (Bauzone 1a), da nur hier angesichts der größeren Firsthöhe die Möglichkeit für ein flach geneigtes Satteldach (20 Grad Dachneigung) auf dem dritten Geschoss besteht.



Um die Eignung der Erdgeschossflächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern, wird die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) einheitlich auf eine Höhe von maximal 0,5 m über der Straßenhöhe des angrenzenden Abschnitts begrenzt.

Alle Höhenfestsetzungen werden auf die Höhenlage der Verkehrsfläche bezogen, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Die Straßen weisen leichte Steigungen auf, die Höhen liegen zwischen 0,9 m (*Nehmzowsgang*) und 1,6 m an verschiedenen Stellen der *Klosterstraße*. Der Höhenbezugspunkt wird festgelegt als Mitte der Verkehrsfläche am Punkt der lotrechten Projektion der Gebäudemitte auf die Straßenachse.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Allgemein besteht die Bebauung in Zingst vorwiegend aus flurstücksweise getrennten Einzelhäusern. Dabei sind selbst in den verdichteten Bereichen entlang der *Strandstraße* Gebäudelängen von mehr als 25 m bis 30 m anzutreffen. Die erdgeschossig verbundenen Baukörper des *Strandstraße* 54 sowie das T-förmig gewachsene Gebäude *Klosterstraße* 20a stellen dabei Sonderfälle dar, die nicht zur Regel werden sollten. Um die Offenheit der Bebauung zu sichern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei aufbauend auf den Regeln der offenen Bauweise Gebäudelängen bis 30 m zugelassen werden.

In besonders kleinteilig strukturierten Abschnitten (z.B. *Nehmzowsgang* 1, 3) sind geringere Gebäudelängen bereits durch die Baufensterausweisung vorgegeben.

Angesichts der vorwiegenden gewerblichen Erdgeschossnutzung stehen die Gebäude vergleichsweise dicht an der Straße, die Vorgärten sind häufig befestigt (Schaufenstervorbereich mit Warenpräsentation, Gastronomieterrassen). Um eine optische Reduzierung des Straßenraums (und in Folge auch ein Ausgreifen der gewerblichen Nutzungen in den Straßenraum) zu verhindern, wird grundsätzlich eine Vorgartentiefe von 2,0 m angestrebt, wobei zur Straße vorrückende Bestandsgebäude als Sonderfälle berücksichtigt werden. Flächige (d.h. nicht raumhaltige) Bauteile werden nutzungsbedingt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Bereiche mit ortsbildprägenden, gesetzlich oder nach gemeindlicher Baumschutzsatzung geschützten Bäumen werden aus der Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart. Dies betrifft vor allem die mächtige Eiche (*Klosterstraße* 20, Baum 10) sowie den Baumbestand auf Flst. 34/5 (Esche (Baum 2), Mammutbaum (Baum 3))

Auf der Ostseite der *Klosterstraße* wird die Bautiefe mit rund 35 m festgelegt. Der östliche Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, der bislang v.a. durch die zum Teil umfangreichen Nebengebäude geprägt ist, kann angesichts der baulichen Vorprägung in gewissem Umfang für eine Hauptnutzung geöffnet werden. Die rückwärtige Bebauung soll sich allerdings hinsichtlich Höhe und Dichte absetzen und wird daher typologisch der Bauzone 3 zugeordnet.

Einen Sonderfall stellt die Ausweisung im Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Büdnerei dar (*Klosterstraße* 4). Angesichts des Anspruchs auf unveränderten Erhalt des Denkmals wird das Gebäude eng mit einer Baulinie umgrenzt. Sollte ein denkmalverträglicher, durch die zuständige Fachbehörde denkmalrechtlich genehmigungsfähiger Anbau angestrebt werden, kann dieser nur im Wege einer Befreiung genehmigt werden.

Zur Sicherung der Umgebung wird das Baufenster an der *Strandstraße* entlang der *Prerower Straße* zurückgenommen, so dass die direkt an der Straße stehende denkmalgeschützte Büdnerei angemessen zur Geltung kommt.

#### 2.1.2 Klosterstraße (rückwärtige Flächen), Nehmzowsgang (Bauzone 3 „Alt Zingst“)

Aufgrund der zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs vorgenommenen Ausweitung des Bauzone 1b auf Flächen auch östlich der *Klosterstraße* verbleiben nur vergleichsweise kleine Bereiche mit traditioneller dörflicher Bebauung. Dabei handelt es sich um das Grundstück *Nehmzowsgang* 9, das außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt, sowie die rückwärtigen Bereiche der östlich der *Klosterstraße* liegenden Bebauung.



Baulandqualität kommt nicht den gesamten Grundstücken zu, sondern nur einem straßenbegleitenden Streifen von rund 45 m. Die ausschließlich als private Gartenfläche genutzten Flst. 48/1, 50/1, 60 sowie die in diesen Bereich hineinragenden Abschnitte der angrenzenden Baugrundstücke werden als Grünfläche ausgewiesen.

### Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich der Bauzone 3 liegt im Übergang zum Martha-Müller-Grählert-Park, der einer der wenigen verbliebenen großen Freibereiche im Siedlungskörper ist und die vielleicht wichtigste öffentliche Freifläche im zentralen Bereich der Ortslage darstellt.

Analog zur Ostseite mit einer charakteristisch lockeren eingeschossigen Bebauung (vgl. Bebauungsplan Nr. 18 „Störtebekerstraße“) soll auch auf der Westseite des Parks eine kleinteilig dörfliche Bebauung gesichert werden. Für die bisher durch zum Teil massive Nebengebäude geprägte rückwärtige Zone wird daher bei moderater baulicher Dichte eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Die GRZ von 0,2 erlaubt angesichts der großen Grundstücke eine angemessene Entwicklung für neue Gebäude als Hauptanlagen.

### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Für die östliche Straßenseite entlang der *Klosterstraße* wird einheitlich eine Bautiefe von 35 m ab Straßenkante (Straßenbegrenzungslinie) vorgesehen, so dass für den rückwärtigen, als Bauzone 3 gefassten Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche von 11 bis 14 m verbleibt. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich ist durch die bestehenden zum Teil massiven Nebengebäude bereits baulich geprägt (*Klosterstraße* 19, 19a, 19b, 20). Die östlich angrenzenden Gärten sollen als Übergang zu den privaten und öffentlichen Grünflächen unbebaut bleiben.

Die das Plangebiet tangierenden Abschnitte des Grabens 11 sowie die dazugehörigen Grabenschutzstreifen in einer Breite von 5,0 m ab Böschungsoberkante werden von baulichen Anlagen freigehalten. Die bestehenden, in der Plangrundlage dokumentierten Nebengebäude genießen Bestandsschutz.

Die Kleinteiligkeit der rückwärtigen Bebauung wird durch Festlegungen zur Bauweise unterstützt. Mit einer abweichenden Bauweise, die entgegen der offenen Bauweise Gebäudelängen nur bis 12 m zulässt, sowie der Verpflichtung auf Einzelhäuser wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in Bauzone 3 der straßenseitigen Bebauung entlang der *Klosterstraße* unterordnen und einen harmonischen Übergang zur rückwärtigen Gartenzone ausbilden.

## **2.2 Begründung weiterer Festsetzungen**

### **2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Grundsätzlich besteht die Regelungsintention bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bei vorliegender Planung in der Festlegung der stadträumlich wirksamen Baukörper der Hauptgebäude. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können demnach untergeordnete Anlagen (insb. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile, denen kein wirkliches städtebauliches Gewicht zukommt) sowie generell nicht raumbildende Anlagen (d.h. Anlagen die nicht sichtbar aus der Geländeoberfläche herausragen) zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden zum Einen in Anlehnung an § 23 (5) BauNVO Nebengebäude (einschließlich oberirdischer Garagen sowie überdachten Stellplätze) und Gebäudeteile, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen. Dabei ist in Entsprechung zu grundsätzlich angestrebten Vorgartentiefe von 2,0 m (s.o.) verpflichtend ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Zum Anderen werden unterirdische Bauteile sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Solche Anlagen sind als Flächen für Außengastronomie sowie Außenverkaufsflächen innerhalb des Ortszentrums (Zentraler Versorgungsbereich) funktional geboten. Als Befestigung / Nutzung der Erdoberfläche treten sie stadträumlich nicht in



Erscheinung. Mit der Regelung macht die Gemeinde Gebrauch von der Möglichkeit, Festlegungen hinsichtlich der Höhenlage zu differenzieren bzw. einzuschränken (§ 23 (1) i.V.m. § 16 (5) BauNVO).

Von der Festsetzung zur generellen Zulässigkeit gewisser baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken bleiben generell ausgenommen Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.25b BauGB. Bei geschützten Bäumen entspricht der Bereich dem Traufbereich der Baumkrone zuzüglich eines Schutzstreifens von 1,5 m.

### 2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen

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

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

Als Ausnahmen geregelt werden der Umgang mit Gebäude, die im Bestand die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse überschreiten.

- GRZ: Die Ausnahmeregelung kommt nur in einzelnen Ausnahmefällen in Bauzone 1b zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4.2, Abbildung 7). Es handelt es sich um die Gebäude *Klosterstraße 1, 7* (südliche Haushälfte), 19b sowie *Nehmzowsgang 3*. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 berücksichtigt den Bestand mit Ausnahme *Nehmzowsgang 3* in allen Fällen, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen, auch wenn die erklärten städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können. Das Maß von 0,6 entspricht den innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zumutbaren Obergrenzen des § 17 BauNVO entsprechend der Mischgebiete. Das Gebäude *Nehmzowsgang 3* sollte im Falle einer Erneuerung angesichts eines Abstands von nur 1,4 m zum nordöstlichen Nachbargebäude in Richtung *Klosterstraße* verschoben und entsprechend leicht verkleinert werden.
- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung, die sich auf den gesamten Geltungsbereich bezieht, wird relevant vor allem bei Neubauten, bei denen das Dachgeschoss z.B. durch hohen Dremel und umfangreiche Dachgauben rechtlich bereits als Vollgeschoss zu werten ist. Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen und die Zahl der Vollgeschosse zumindest hinsichtlich der rechnerischen Kriterien des § 2 (6) LBauO M-V kein Kriterium des Einfügegebots des § 34 BauGB ist, ist in diesen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich.

### 2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden neben privaten Grünflächen Erhaltungsgebote für die orts- und straßenbildprägenden Gehölzbestände.

Hinsichtlich des Schutzes von Einzelbäumen wird unterschieden

- in Bäume, die aus Gründen des Ortsbilds am bestehenden Standort zu erhalten sind. Hierzu gehören insb. straßenbildprägende Bäume am Rand der Baugrundstücke (vor bzw. zwischen den Gebäuden). Zur Sicherung der Bäume (einschließlich der Standorte) werden die Baufenster angepasst. Zusätzlich wird ein Nachpflanzgebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen.



- in alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind. Diese Bäume sind nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt.  
Von den Verboten der Satzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden (§ 7). Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Satzung auszugleichen.

#### 2.2.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Für den kleinen Bereich an *Nehmzowsgang*, der außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich liegt, werden ergänzend Festlegungen zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung getroffen, die den Festlegungen für die angrenzenden Siedlungsbereiche entsprechen (vgl. Bebauungsplan Nr. 18 „Störtebekerstraße“).

### 2.3 Erschließung

#### 2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

Die *Klosterstraße* und die *Strandstraße* werden ihrer Funktion als Flaniermeile entsprechend als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgewiesen. Auch der *Nehmzowsgang* wird angesichts seiner untergeordneten Funktion im Straßennetz als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereiches im Sinne des § 42 (4a) Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) kommt nur in Betracht, wenn ganz bestimmte örtliche und bauliche Voraussetzungen erfüllt sind. Die an das Zeichen 325.1 und 325.2 "Verkehrsberuhigter Bereich" StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen Straßentyp" dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden „normalen“ Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden.

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

Angesichts der starken Verdichtung stellt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bauherren eine große Herausforderung dar. Grundsätzlich regelt sich die Verpflichtung zur Errichtung notwendiger Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad



Zingst (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz).

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet und kann von den Gemeindestraßen aus erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit größerem Trinkwasserverbrauchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie durch Ableitung in den Graben 11 (Vorflut zum Schöpfwerk Zingst OST), die durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ als Gewässer II. Ordnung unterhalten werden. Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über die Gewässer nicht möglich ist. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

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

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

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

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung kann im Fall der unbebauten Fläche grundstücksbezogen erforderlich werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte



Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Gas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) vom 19.12.2016 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

## 2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Bauzone 1b	15.265 qm	56%			
davon	15.144 qm		0,4	6.058 qm	12.115 qm
	66 qm		0,8	53 qm	66 qm
Bauzone 3	5.479 qm	20%	0,2	1.096 qm	2.192 qm
Verkehrsfläche	3.558 qm	13%			3.558 qm
Grünfläche	2.958 qm	11%			
<b>Plangebiet</b>	<b>27.260 qm</b>	<b>100%</b>		<b>7.207 qm</b>	<b>17.931 qm</b>

Insgesamt werden 2,07 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 7.207 qm überplant.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die folgenden Belange entsprechend der ihnen zukommenden Gewichtung zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander abzuwägen:

- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs.* Für das Plangebiet als zentraler Teil der Ortslage heißt dies vor allem: Berücksichtigung einer für gewerbliche Nutzungen erforderlichen baulichen Dichte bei gleichzeitigem Erhalt der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Flaniermeile als verkehrsberuhigter Bereich).
- *Die Belange des Tourismus:* Angesichts der landesplanerischen Ausweisung als Tourismusraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Nicht zuletzt in Verbindung mit vorstehendem Punkt (Wirtschaft) kommt den Belangen des Tourismus daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Dabei ist auch die Nachhaltigkeit der touristischen Entwicklung durch schonende Nutzung der (nicht erneuerbaren) Potenziale „Landschaft“ und „bauliches Erbe/Ortsbild“ zu beachten.
- *Die Belange des Naturschutzes.* Der Siedlungsbereich ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, jedoch gelten die Ge- und Verbote der LSG-Verordnung nicht innerhalb der Siedlungsbereiche im Sinne des § 34 BauGB. Im Planbereich befinden sich einzelne wertvolle Großgehölze, die nach § 18 NatSchAG M-V sowie durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind. Für ortsbildprägende Gehölze wird der Baumschutz durch Erhaltungsgebot überlagernd auch planungsrechtlich gesichert.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen vorgeprägt ist, Baurecht nach § 34 BauGB besteht und die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) damit bereits erfolgt und zulässig sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch



Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Als Urlaubsort ist das Ostseeheilbad Zingst in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die erhaltenen Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage (Bäume, Gräben, Garten- und Wiesenbereiche).

- *Die Belange des Denkmalschutzes sowie der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds.* Denkmalgeschützte Gebäude sind in ihrer Originalsubstanz und dem überkommenen Erscheinungsbild unverändert zu bewahren. Sie werden daher mit engen Festlegungen gesichert. Im näheren Umfeld denkmalgeschützter Gebäude (Umgebungsschutz) ist dem Ortsbild eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Baudenkmale ihrer Bedeutung entsprechend zur Geltung kommen.

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. Dabei sollten auch moderne Bauformen möglich sein, sofern ein hoher gestalterischer Standard erreicht wird.

Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet bestehen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus besteht ein Vertrauensschutz auf zulässige, aber im Moment nicht ausgeübte Nutzungen im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB (Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums).

### 3.2 Private Belange

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

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Grundsätzlich werden sich Ersatzneubauten und in einigen Fällen auch zusätzliche Gebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können.

Die festgesetzte Dichte begrenzt die bei rücksichtsloser Grundstücksausnutzung mögliche Bebauung, liegt dabei aber mit Ausnahme von wenigen Einzelfällen über der Dichte der Altbebauung, so dass eine weitere bauliche Entwicklung zulässig bleibt. Für die Einzelfälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt, werden Ausnahmen vorgesehen, die eine bestandsorientierte Entwicklung über den eigentlichen Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.2).

Nicht zum Innenbereich gehören die Flächen am östlichen Rand des Plangebiets im Übergang zur großen Außenbereichsinsel des Martha-Müller-Grählert-Parks. Baulandqualität kommt nicht den gesamten Grundstücken östlich entlang der *Klosterstraße* zu, sondern nur einem straßenbegleitenden Streifen von rund 40 bis 45 m ab Straßenkante *Klosterstraße*. Die ausschließlich als private Gartenfläche genutzten Flst. 36, 48/1, 50/1, 60 sowie die in diesen Bereich hineinragenden Abschnitte der Baugrundstücke werden als Grünfläche (private Gärten) ausgewiesen.

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



### 3.3 Natur und Umwelt

#### 3.3.1 Allgemeines

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

Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zur im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB kann der Bebauungsplan grundsätzlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Insgesamt werden bestandsorientiert 2,07 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 7.207 qm überplant.

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Der Bereich ist auch ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB bebaubar. Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden Bebauung. Die bebaubaren Bereiche werden nicht zulasten bestehender Außenbereichsinseln ausgeweitet. Der Anteil an versiegelter Fläche wird im Vergleich mit einer ungeordneten Entwicklung geringer ausfallen, da eine allmähliche Ausdehnung hoher baulicher Dichten in bislang nur geringer bebaute Bereiche hinein verhindert werden kann.

#### 3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

##### Klima

Bestand/ Bewertung: Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und –dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher Emissionsquellen. Im Plangebiet ist eine relativ niedrige Bebauung vorhanden, umgeben von Grünflächen und Gartenanlagen. Emittierende Betriebe bzw. stark frequentierte Verkehrswege sind nicht vorhanden.

Das Klima kann im Plangebiet aufgrund der guten Windzirkulation als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden. Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

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

##### Boden

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

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

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht erheblich verändern. Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Bauliche



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

### Wasser

Bestand/ Bewertung: Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Am östlichen Rand grenzt der Graben 11 an, der zusammen mit den verrohrten Zuläufen die Oberflächenentwässerung des Plangebiets sicherstellt.

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

Zustand nach Durchführung: Der zukünftige Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nicht erheblich unterscheiden. Unabhängig von der Planung besteht Baurecht nach § 34 BauGB, so dass eine zusätzliche Bebauung zulässig ist. 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.

Durch die Planung wird die zukünftige Verdichtung 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 Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

### Pflanzen und Tiere

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

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Ortszentrums mit gemischter Nutzung (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung, Wohn- und Ferienwohnnutzung). Bei den Freiflächen handelt es sich im Wesentlichen um Flächen mit artenarmem Zierrasen, auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen. Im Osten bestehen im Übergang zur großen Freifläche des Martha-Müller-Grählert-Parks (Außenbereichinsel) größere Gartenbereiche, die außerhalb des Baulands liegen.

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 vorhanden 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. Allerweltsarten und Kulturfolger zu erwarten. Der Baumbestand im Plangebiet ist durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Ein Verlust von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vordringlich durch das Aufhängen von Nistkästen im Waldbereich zu kompensieren.

Fledermäuse: Die bestehenden Gebäude sind teilweise in Massiv-, teilweise aber auch in Leichtbauweise errichtet, die Nebengebäude durchweg als Holzschuppen. Gerade nicht umfassend sanierte Gebäude mit ihren Spalten und Nischen würden sich grundsätzlich für manche Fledermausarten als Tagesquartier eignen. Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Geländes durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors, wird jedoch davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann aber nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit den angrenzenden Wald- und Wiesenbereichen geeignete Jagdreviere vorhanden.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse als Winterquartier sowie für die Nutzung als Wochenstuben können die Gebäude wegen fehlender Zugänglichkeit nicht eingeschätzt werden.

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

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sollte vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt werden. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist in der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Durch diese sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Zustand nach Durchführung: Die Flächen werden nicht oder nur gering verändert. Bestehende Strukturen werden durch die Planung gesichert, die Freiflächen bleiben erhalten und dürfen nicht stärker versiegelt werden.

#### Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Die Planung orientiert sich stark am Bestand. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für



Baumfällungen und Gebäudeabriss) ausgeschlossen werden.

### Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Zingst in der Landschaftseinheit '*Fischland-Darß-Zingst und das südliche Boddenkettenland*'. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildtyp urbaner Raum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich in der westlichen Ortslage Zingst. Es wird im Südwesten vom Freesenbruch und im übrigen Gebiet durch die örtliche Bebauung begrenzt. Gemäß Landschaftsbildräumlicher Bewertung laut Umweltkarten wird das Plangebiet selber dem urbanen Raum zugeordnet, während der südwestlich angrenzende Freiraum mit hoch bis sehr hoch eingestuft wird (Landschaftsbildraum: Küstennaher Dünenwald zwischen Prerow – Zingst)

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Neue Gebäude werden sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen. Durch die Beschränkung der Firsthöhe ist sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung sich in die Silhouette einfügen. Ortsbildprägende Gehölze wurden kartiert und durch Erhaltungsgebot geschützt.

### 3.3.3 Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstücke überplante Bereich ist auch derzeit bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestandsorientiert festgelegt, so dass keine zusätzlichen Eingriffe der Planung zuzurechnen sind.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Angesichts des Status der Freiflächen als Hausgarten erfasst der gesetzliche Baumschutz im vorliegenden Fall jedoch nur die Arten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Strengere Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz gelten aufgrund Ortsrecht (Gehölzschutzsatzung – Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes). Grundsätzlich soll der Baumbestand in Zingst zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und wurde daher durch die Gemeinde mittels Baumschutzsatzung geschützt. Danach sind Bäume im Geltungsbereich der Satzung ab einem Stammumfang von 65 cm geschützt. Ausgewählte Gehölzarten werden schon ab einem Stammumfang von 25 cm unter Schutz gestellt. Außerdem sind geschnittene Hecken ab einer Länge von 5 m sowie ungeschnittene Hecken ab einer Länge von 10 m geschützt. Die Baumschutzsatzung gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

Sofern die Bäume überlagernd auch dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen, ist für Fällungen eine einheitliche Naturschutzgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu erteilen (vgl. § 40 (1) NatSchAG M-V). Grundlage für die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs ist in diesem Fall ebenfalls die gemeindliche Baumschutzsatzung, da diese über den Kompensationsumfang des Baumschutzkompensationserlasses hinausgeht.

Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte auf die Festlegung umfangreicher bzw. vollständiger Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand verzichtet werden. Der Baumschutz ist allgemein weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen



Bebauungsplans Nr. 30 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. In der Planzeichnung werden nur die ortsbildprägenden Gehölze mit Erhaltungsgebot belegt, die bei Abgang standortgetreu nachzupflanzen sind.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert. Das Kompensationsanfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29(2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschützstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.)“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Sowohl die gemeindliche Baumschutzsatzung als auch der gesetzlichen Baumschutz stellen pauschal Fällgenehmigungen in Aussicht, sofern ein Baum die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Da der Bebauungsplan ausschließlich bestandsorientiert Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB überplant, ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann.

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

	Art	StØ	StU	KrØ	Status	Bemerkung	Schutz
1	Rotbuche	0,5m		10m	§, S		
2	Esche	0,6m		13m	S		E
3	Mammutbaum	0,6m		10m	S		E
4	Mammutbaum	0,6m		10m	S		E
5	Linde	0,3m		8m	S, §	am Graben	E
6	Linde	0,4m		8,5m	S, §	am Graben	E
7	Birke	0,4m		6m	S, §	am Graben	E
8	Birke	0,3m		6m	S, §	am Graben	E
9	Birke	0,5m		6m	S, §	am Graben	E
10	Eiche	1,3m		15m	S, §	Naturdenkmal	E
11	Rotbuche	0,25m		7m	S		
12	Rotbuche	0,25m		6m	S		
13	Linde	0,5m		9m	S, §		E
14	Weide	0,35m		11m	S		
15	Tanne	0,5m		12m	S		
16	Eiche	0,6m		12m	S, §		E
17	Linde	0,8m		5m	S, §	im Straßenaum	E
18	Linde	0,75m		7m	S, §	im Straßenaum	E
19	Eiche	0,25m		6m	S	am Park	E
20	Kiefer	0,25m		4m	S		
21	Linde	0,6m		6m	S, §	im Straßenaum	E

§ = gesetzlicher Baumschutz, S = gemeindlicher Baumschutz

E = Erhaltungsgebot gem. B-Plan

Ostseeheilbad Zingst, August 2018

