

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

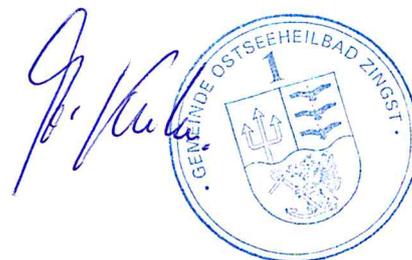
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

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

Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 32 „Grüne Siedlung“ Ostseeheilbad Zingst





Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) So: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“

Das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden sollen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
- bis zu zwei Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die Wohnnutzung auf dem jeweiligen Grundstück vorherrscht.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) Überschreitung rückwärtige Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Die rückwärtige Baugrenze darf bei straßenseitigen Doppelhäusern ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Höhe 3,0 m nicht überschreitet, auf maximal 7,0 m Länge um bis zu 3,0 m überschritten werden.

b) Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich überdachter Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten einschließlich überdachter Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der mit Planzeichen 15.03.00 dafür ausgewiesenen Bereiche zulässig.

Einschränkend sind Überdachungen, Garagen und Nebengebäude hier nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) eingehalten wird.

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.

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

II.1) Dachgestaltung / Wandhöhe

a) Einzelhäuser sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 50 Grad als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten.

Für Doppelhäuser sind folgende Dachneigungen und Wandhöhen vorgegeben:
Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Grüne Siedlung 6/8	50° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,30 m NHN
Grüne Siedlung 10/12	51° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,30 m NHN



Grüne Siedlung 14/16	48° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN
Grüne Siedlung 18/20	48° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,10 m NHN
Grüne Siedlung 7/9	48° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,30 m NHN
Grüne Siedlung 11/13	47° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN
Grüne Siedlung 15/17	46° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN
Grüne Siedlung 19/21	46° Neigung bei einer Wandhöhe von 4,20 m NHN

Rückwärtige Doppelhäuser in zweiter Reihe sind mit einer Dachneigung von maximal 20° bei einer Wandhöhe von einheitlich 4,20 m NHN auszuführen. Dächer mit einer Neigung von unter 7° sind zu begrünen. Die im Plan angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

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

II.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

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

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

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

Angesichts der geringen Höhenlage von rund 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich 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.

III.2) Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“ (DSchG M-V)

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet der Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“. Gemäß § 7 (2) DSchG M-V bedürfen Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde, wenn sie Erscheinungsbild oder Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigen.

III.3) 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 Werktagen 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.4) Gemeindliche Satzungen

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

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



III.5) 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.6) 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 -pflgearbeiten 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.

III.7) 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.8) 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. 32 „Grüne Siedlung“

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	6
1.1 Grundlagen	6
1.1.1 Lage des Plangebietes.....	6
1.1.2 Plangrundlage	6
1.1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Ziele der Planung	6
1.3 Übergeordnete Planungen	7
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung	8
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.3.4 einfacher Bebauungsplan Nr. 31 zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs	9
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	10
1.4.1 historische Entwicklung	10
1.4.2 Bebauung im Plangebiet	11
1.4.3 Schutzgebiete	12
1.4.4 Hochwasserschutz / Hochwasserrisiko.....	13
1.4.5 Grenznaher Raum im Sinne des ZolIVG	14
2 Städtebauliche Planung	14
2.1 Planungskonzept	14
2.1 Begründung weiterer Festsetzungen.....	17
2.1.1 Grünordnungsmaßnahmen	17
2.1.2 Örtliche Bauvorschriften	18
2.2 Erschließung	18
2.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	18
2.2.2 Ver- und Entsorgung	19
2.3 Flächenbilanz	20
3 Auswirkungen	20
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	20
3.2 Private Belange.....	21
3.3 Natur und Umwelt	22
3.3.1 Allgemeines	22
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild	23
3.3.3 Eingriffsbewertung	26



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Grünen Siedlung mit den Flurstücken 36 (teilw.), 52/1 bis 52/7, 53, 54, 55/1 bis 55/9, 56/1 bis 56/10, 57/3, 57/5, 57/7, 57/11 bis 15, 57/17 und 57/18, 58/3 bis 58/16, 59/7 bis 59/11, 59/21 (teilw.), 64/1, 64/4, 64/7 bis 9 der Flur 6 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

Da es sich um eine bereits bebaute und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB auch bisher bebaubare Siedlungsfläche handelt sowie eine Nachverdichtung angestrebt wird, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bei weitem nicht erreicht. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte 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 November 2017. Die Katasterdarstellung wurde gemäß inzwischen erfolgter Flurstücksfortschreibungen zum Stichtag November 2018 aktualisiert. Für die angrenzenden Bereiche wurde ergänzend die ALKIS 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 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

1.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung des Großteils mit einheitlichen Doppelhäusern bebauten Bereichs der „Grünen Siedlung“ bestandsorientiert gelenkt werden. Derzeit ist im Plangebiet eine starke Bautätigkeit zu beobachten. In der Vergangenheit wurden bereits einzelne Doppelhäuser durch seitliche und rückwärtige Anbauten vergrößert und im Bereich der ursprünglichen Nebengasse zusätzliche Gebäude auch mit Hauptnutzungen errichtet.

Im Rahmenplan Innenentwicklung (2010) wurde der Bereich aufgrund der einheitlich geplanten Bebauung als Bauzone 6 „Siedlungen“ vorgeschlagen. Angesichts einer siedlungsweise jeweils einheitlichen Struktur wurden keine allgemeinen Festsetzungen vorgeschlagen.

Schwerpunkt der planungsrechtlichen Steuerung soll auf der Art der baulichen Nutzung liegen. In der „Grünen Siedlung“ überwiegt bislang noch das Dauerwohnen, wobei für die Grundstückseigentümer eine untergeordnete touristische Vermietung unter der Maßgabe zugelassen werden kann, dass die Dauerwohnnutzung erhalten bleibt. Ergänzend soll die



bauliche Typologie der straßenseitig profilgleichen Doppelhäuser auch bei zukünftigen Baumaßnahmen erhalten werden. Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung kann bei Festlegung von Einzelbaufenstern verzichtet werden.

Mit der Überplanung sollen

- die Art der baulichen Nutzung zur Sicherung der Dauerwohnnutzung als sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ gefasst werden; zulässig sind demnach nur Wohngebäude, wobei nur ein untergeordneter Teil (z.B. Einliegerwohnung) touristisch vermietet werden kann,
- die prägende Doppelhausbebauung (mit weitgehend profilgleichem Anbau) durch straßenseitig eindeutige Vorgaben zur Bauflucht (Baulinie) sowie durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zu Traufhöhe und Dachneigung gesichert werden,
- die rückwärtige Ausdehnung der Hauptnutzungen bestandsorientiert begrenzt werden.

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 Ortsrecht überführt werden können.

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

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

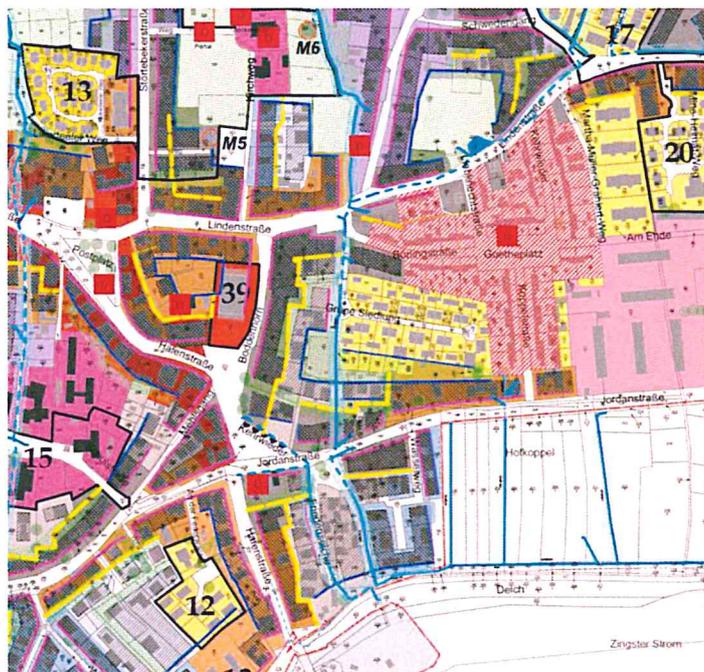


Abbildung 1: Bauzonenplan (Ausschnitt)

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. Der Rahmenplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 als Bauzone 6 (Siedlungen) aus. Angesichts einer siedlungsweise jeweils einheitlichen Struktur konnten im Rahmenplan keine allgemeinen Festsetzungen für diese Bauzone entwickelt werden.

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, als Grünfläche dargestellten Teilfläche im Südwesten als Wohnbaufläche aus. Die Abgrenzung von Wohnbauflächen zu Grünflächen folgt erkennbar nicht den Flurstücksgrenzen und entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung bzw. der Abgrenzung des Innenbereichs.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ zur Sicherung der Wohnfunktion werden die Grundzüge des Flächennutzungsplans beibehalten, auch wenn von der Darstellung abgewichen wird. Der Flächennutzungsplan soll auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt werden.

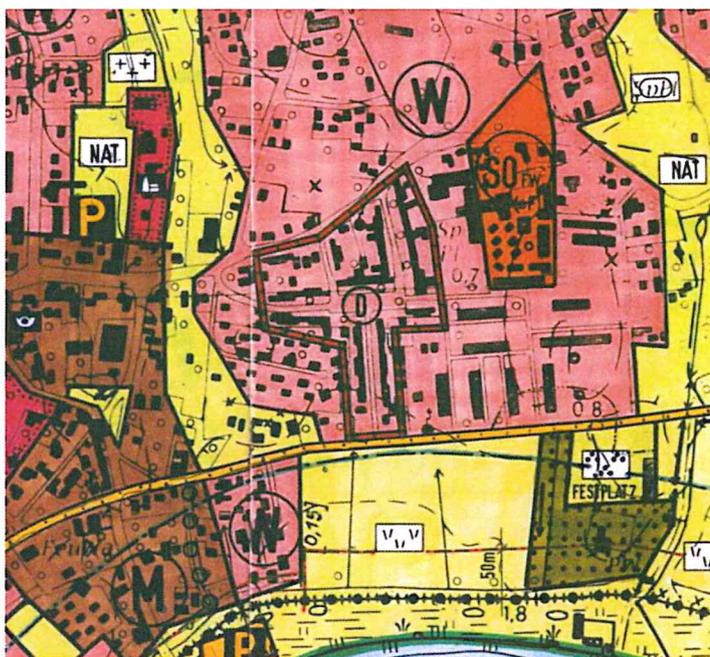


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

1.3.4 einfacher Bebauungsplan Nr. 31 zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs

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 Nr. 31 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 Versorgungsbereichs sowie außerhalb der bestätigten Nahversorgungsstandorte und damit eine räumliche Dispersion des Einzelhandels verhindert,
- die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs als Flanierzone durch Ausschluss konkurrierender Nutzungen im Erdgeschoss gesichert wird.

Auch für das Plangebiet wurde dabei zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen stark eingeschränkt.



Da der Bebauungsplan Nr. 32 abschließende Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden die bisherigen Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ für das Plangebiet durch die neuen Festlegungen abgelöst.



Abbildung 3: Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Geltungsbereich (Quelle: umweltkarten m-v)

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

1.4.1 historische Entwicklung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen geschichtlich vergleichsweise jungen Siedlungsbereich, der erst in der Nachkriegszeit planmäßig bebaut wurde. Der Bereich zwischen *Boddenhorn* (im Westen), *Lindenstraße* (im Norden) und *Weidenstraße* (im Osten) wurde erst im Zuge des Kasernenausbaus in den 30er Jahren überhaupt erschlossen. Die Siedlung am Goetheplatz wurde 1937 bis 1939 errichtet, die zum älteren Siedlungsbereich bestehende Restfläche wurde in der Nachkriegszeit mit der Stichstraße der *Grünen Siedlung* mit ergänzenden Siedlungsbauten aufgefüllt.

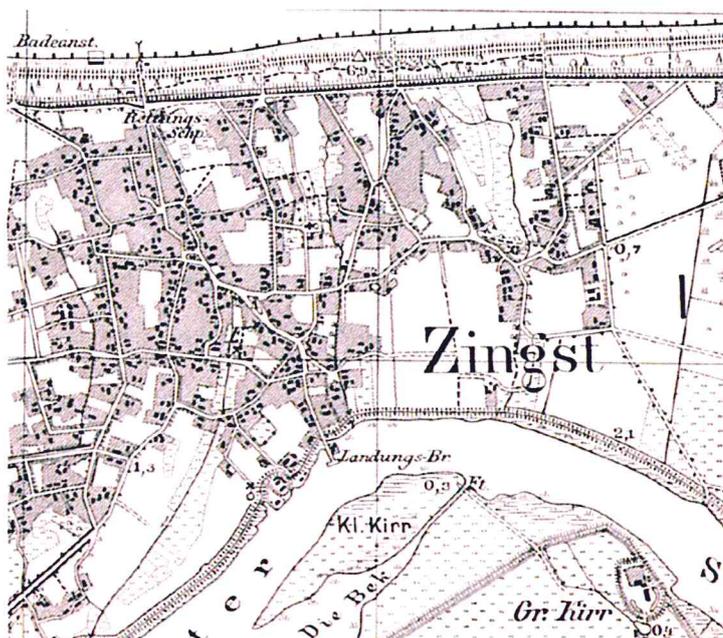


Abbildung 4: Historisches Messtischblatt von 1884, Nachträge bis 1925



1.4.2 Bebauung im Plangebiet

Die Bebauung im Plangebiet besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Doppelhäusern. Die mit einer Grundfläche von 57 qm vergleichsweise kleinen Doppelhaushälften verfügen jeweils über eine Wohnung mit schätzungsweise rund 80 bis 90 qm Wohnfläche. Hinter jedem Wohnhaus befindet sich ein ebenfalls eingeschossiges Nebengebäude, das auf eine ursprünglich gartenbaummäßige Nutzung der Gärten entsprechend des Kleinsiedlungsgedankens hinweist.

Die einheitlichen Doppelhäuser weisen eine Traufhöhe von rund 4,2 m sowie eine Firsthöhe von 7,5 m bis 7,8 m über Gelände bei einer Dachneigung von 46 bis 51 Grad auf. Mit Gebäudelängen von gut 14 m (je Doppelhaus) bei Lücken von knapp 12 m entsteht ein lockerer harmonischer Gesamteindruck, der durch die gegeneinander versetzte Stellung unterstrichen wird.

Rückwärtig wird durch die Nebengebäude eine zweite Gebäudereihe gebildet, die vorwiegend aus eingeschossigen Gebäuden mit flach geneigten Dächern besteht. Die Firsthöhen liegen bei rund 3 m über Gelände, nur das zu Wohnzwecken ausgebaut Doppelhaus zwischen *Grüne Siedlung* 13 / 15 erreicht eine Firsthöhe von rund 4 m.

Angesichts der geringen Gebäudegrößen wurden – teilweise bereits in DDR-Zeit - einzelne Wohnhäuser erweitert sowie durch Ausbau von zusätzlichen Wohnräumen in den früheren Nebengebäuden ergänzt.

- *Grüne Siedlung* 7: Anbau eines zusätzlichen Wohngebäudes (AZ 42 40 00-0081/04), mit einer Firsthöhe von 9,13 m NHN überragt der Anbau den Altbestand um rund 30 cm,
- *Grüne Siedlung* 7: Errichtung eines als Ferienhaus genutzten Bungalows im rückwärtigen Grundstücksteil jenseits der Zone der Nebengebäude (Genehmigung nicht bekannt),
- *Grüne Siedlung* 15/17: Erweiterung der straßenseitigen Wohngebäude um rückwärtige Wintergärten,
- *Grüne Siedlung* 15: Ausbau des Nebengebäudes als behindertengerechte Wohnung (AZ 42 40 00-0544/01),
- *Grüne Siedlung* 17: Ausbau des Nebengebäudes als Wohnraum analog zu *Grüne Siedlung* 15 (Genehmigung nicht bekannt),
- *Grüne Siedlung* 21: Erweiterung des Wohngebäudes (AZ 432026/004784/17G),

Zudem ist für viele Gebäude trotz der geringen Wohnungsgrößen ergänzend neben der Wohnnutzung eine Fremdenvermietung (Zimmer od. Appartement) einschlägig, so insb. für *Grüne Siedlung* 9, 10, 13, 15, 16. Auch das Wohngebäude *Grüne Siedlung* 25 wird als Ferienhaus genutzt.

Erst in jüngerer Zeit wurde am östlichen Ende der *Grünen Siedlung* ein Einzelhaus errichtet; das sich mit einer Firsthöhe von 9,02 m NHN bzw. rund 8,0 m über Gelände noch in den durch die Doppelhausbebauung geprägten Maßstab einfügt.

Das Doppelhaus *Grüne Siedlung* 6/8 wurde in Vorbereitung einer Neubebauung abgerissen. Für das Grundstück liegt ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung von zwei eingeschossigen Doppelhäusern mit einer Firsthöhe von 8,5 m über Gelände vor.

Der gesamte Bereich ist als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB anzusprechen; es besteht Baurecht im Rahmen des Einfügegebots.

Hinsichtlich der Ausdeutung des Einfügegebots wurde in der Vergangenheit uneinheitlich entschieden. Für die Grundstücke *Grüne Siedlung* 13/15 wurde mit AZ 421 40 01-0020/01 vom 25.04.2001 der Ausbau der rückwärtigen Nebengebäude zu einem Doppelwohnhaus abgelehnt. Demnach ist die maßgebliche Umgebungsbebauung durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit eingeschossigen Nebengebäuden im hinteren Grundstücksbereich geprägt, so dass eine Aufstockung sowie eine Wohnnutzung im Bereich der Nebengebäude nicht zugelassen werden kann. Mit Baugenehmigung vom 16.08.2001 (AZ 42 40 00-0544/01) wurde jedoch für *Grüne Siedlung* 15 die Errichtung einer Wohnung im früheren Nebengebäude



genehmigt. Angesichts der Vorbildwirkung ist davon auszugehen, dass damit auch für die anderen Doppelhäuser auf der Südseite der *Grünen Siedlung* Baurecht für den Ausbau der Wohnnutzung im Bereich der früheren Nebengebäude besteht.

Für die Nordseite der Grünen Siedlung liegen keine Genehmigungen zum Ausbau der früheren Nebengebäude vor, so dass sich weitere Wohnnutzung in der Zone der Nebenanlagen trotz einzelner vorhandener Ferienhausnutzungen (*Grüne Siedlung* 12, 16) bislang voraussichtlich nicht einfügen lassen.

Angesichts der Tatsache, dass es im Plangebiet keine nachweisbaren Genehmigungen für Ferienwohnungen / Ferienhäuser gibt, ist der Bereich als faktisches reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO anzusprechen. Nach BauNVO 2017 können damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise und untergeordnet in ansonsten wohnwirtschaftlich genutzten Wohngebäuden zugelassen werden (vgl. § 13a BauNVO).

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 km².

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen. Die genannten Verbote beziehen sich jedoch nicht auf den Bereich der bebauten Ortslagen, wobei deren Abgrenzung nicht kartographisch festgehalten wurde.

Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in südlicher Richtung beträgt rund 210 m.

In einem Abstand von rund 250 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 250 m südlich zum Plangebiet liegt zudem mit identischer Abgrenzung 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.

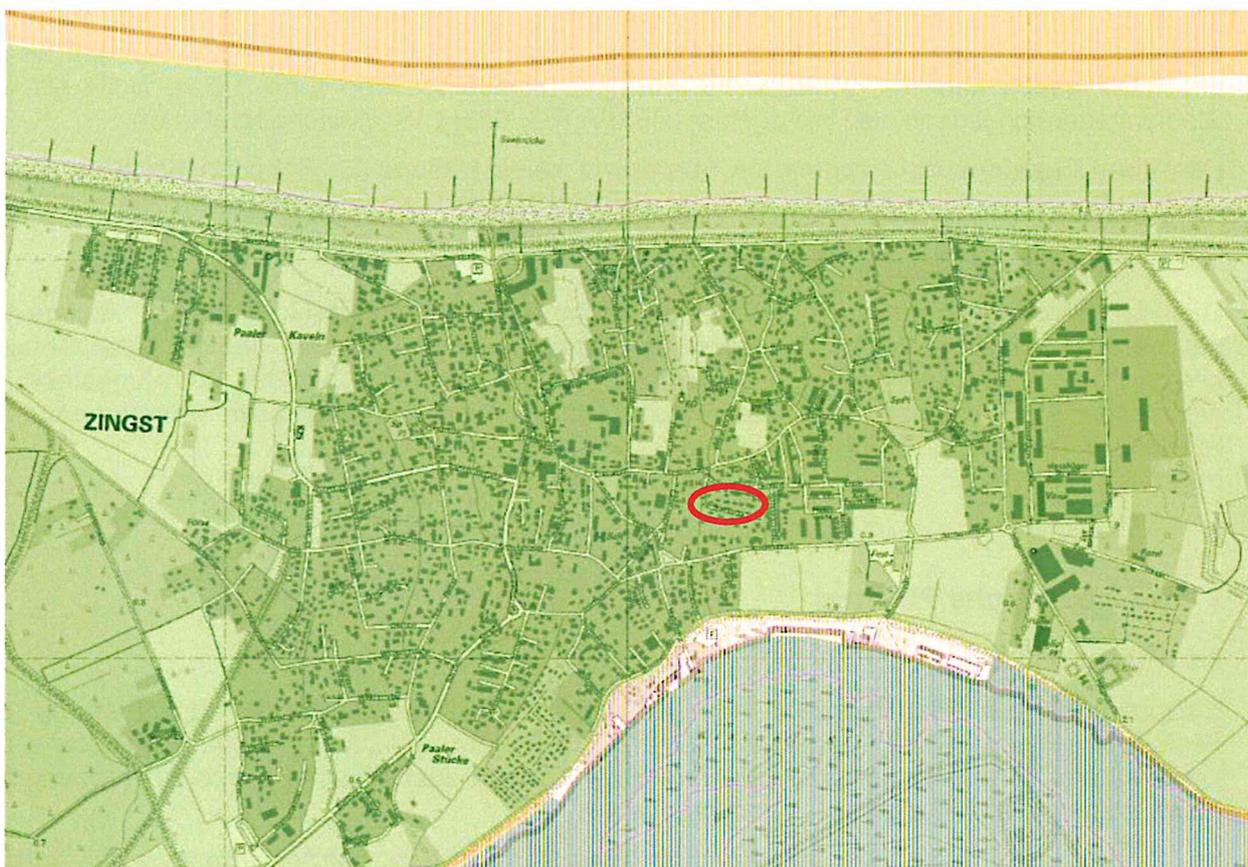


Abbildung 5: Schutzgebiete (Quelle: www.umeltkarten.mv-regierung.de)
LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)

Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen keine Gebäude als Denkmale bekannt.

Unmittelbar nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet der Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“ an, der im Januar 2005 verordnet wurde. Bei der Siedlung am Goetheplatz handelt es sich um eine 1937 bis 1939 für das Militär errichtete Wohnsiedlung, die ein anschauliches architektonisches Beispiel einer im „Dritten Reich“ errichteten Militärsiedlung darstellt. Die Wohngebäude lehnen sich mit Gestaltungselementen wie hohen Krüppelwalmdächer, Fledermaus- oder stehenden Dachgaupen, vorkragenden Dachbalken, grobem Putz, stichbogigen Fensteröffnungen und Fensterläden im Sinne des von den Nationalsozialisten für den Wohnbau propagierten Heimatschutzstils an regionale Bauweise an und nehmen dabei formal aber auch Ideen der Gartenstadtbewegung auf. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, das durch ihre historische Substanz geprägt wird. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen sind zu erhalten.

1.4.4 Hochwasserschutz / Hochwasserrisiko

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

Für den Bereich der Ortslage Zingst gilt gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste.



Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten wurden seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann. Angesichts der geringen Höhenlage von rund 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich jedoch als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“).

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 ZollIVG

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

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Entsprechend der Planungsziele (vgl. Abschnitt 1.2) konzentriert sich die Planung auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Sicherung der Dauerwohnnutzung) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Sicherung der Doppelhausbebauung sowie Begrenzung der rückwärtigen Ausdehnung der Hauptnutzungen).

Im Sinne des Erhalts des einheitlichen Erscheinungsbilds werden ergänzende örtliche Bauvorschriften zur sichtbaren Wandhöhe (Traufhöhe) sowie zur Dachneigung berücksichtigt.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB soll der Festsetzungsumfang auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt bleiben (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Der Bestand gewährleistet, dass neue Bauvorgaben vor allem hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verbindlich eingeordnet werden können.

Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen; es ist jedoch zu erwarten, dass die Nutzung regionaltypisch durch ein Fremdenzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung ergänzt wird. Die touristisch genutzte Einheit wird in direkter räumlicher Zuordnung zur Wohnung des (ortsansässigen) Vermieters liegen und ist demnach gemäß § 13a BauNVO abweichend von der Regelvermutung, dass es sich bei Ferienwohnungen um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, als Betrieb des Beherbergungsgewerbes anzusprechen.

Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer



Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

In diesem Sinne wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“ ausgewiesen. Gemäß den erklärten Planungszielen handelt es sich um ein Gebiet, das prägend dem Wohnen dient. Ferienwohnungen werden als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung, eine angemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, jedoch ausdrücklich als reguläre gewerbliche (gewinnorientierte) Nebennutzung zugelassen.

Besonderes Augenmerk muss auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden. Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit touristischer Nutzungen würde ein Windhundrennen beginnen, wodurch die späteren Antragsteller benachteiligt würden, da ihr Antrag nach Erreichen eines den Gebietscharakter gefährdenden Anteils keine weiteren Ausnahmen mehr genehmigt werden könnten.

Es ist jedoch darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden für alle in gleichem Umfang zulässig bleibt, da diese - wie oben ausgeführt - für bewohnte Siedlungsbereiche regionaltypisch ist und einen wichtigen Beitrag zum Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bewohner leistet. Deshalb werden die Beherbergungsstätten auf die touristische Vermietung eines Fremdenzimmers oder einer Einliegerwohnung (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung) in Wohngebäuden beschränkt, die aber regulär zugelassen werden. Damit bleiben einerseits größere Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Pensionen und Appartementshäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die ein höheres Verkehrsaufkommen und auch gewerbliche Versorgungsverkehre nach sich ziehen würden, ausgeschlossen. Andererseits können die Bewohner ihre bisher ausgeübte Privatvermietung auch zukünftig im ursprünglich vorgesehenen Umfang (Wohngebäude mit 2 Wohnungen) uneingeschränkt ausüben.

Zur Sicherung der Wohnfunktion ist die Fremdenbeherbergung hinsichtlich des Umfangs zu begrenzen. Alternativ zur kapazitätsmäßigen Beschränkung auf nur eine Einheit sowie der Unterordnung in ein Wohngebäude wäre eine Ausnahmeregelung denkbar gewesen. Mit einer vorgenommenen Beschränkung des Umfangs wird jedoch einem Wettlauf vorgebeugt, was bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Fremdenbeherbergung kaum zu vermeiden gewesen wäre, da nach Erreichen des für die Gebietscharakteristik zuträglichen Maßes an Ausnahmen die langsamen Antragsteller keine Chance auf Teilhabe an touristischer Vermietung mehr hätten.

Mit einer regulär zulässigen, jedoch kleinteilig in die Wohngebäude integrierten touristischen Nutzung entspricht der spezifische Charakter des Gebiets keinem der in §§ 3 bis 9 BauNVO normierten Baugebiete. Auch wenn sich die Fremdenbeherbergung in Privatzimmern oder Einliegerwohnungen optisch der Prägung durch das Wohnen unterordnet, steht die touristische Nutzung letztlich rechtlich gleichwertig neben der Wohnnutzung. Nach dem Leitsatz des Urteils des BVerwG vom 18. Oktober 2017 (4 CN 6.17) unterscheidet sich „ein Gebiet, in dem das Wohnen als Nutzung zwar überwiegt, dem Aufenthalt in Ferienwohnungen aber ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll, ... im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem allgemeinen Wohngebiet.“

Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können kleinteilig, d.h. auch gebäudeweise, störungsfrei gemischt werden. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist grundsätzlich zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt (BVerwG Urteil vom 28.05.2009 – 4 CN 2.08). Nach § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen als nicht (wesentlich) störende Gewerbebetriebe bzw. im Einzelfall als Beherbergungsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise sowie in Mischgebieten regelmäßig neben Wohngebäuden zulässig. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste entspricht dabei durchaus einer bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als



Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

In Anlehnung an den Nutzungsartenkatalog des allgemeinen Wohngebiets werden ergänzend Gebäude und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Erstere finden sich im direkten räumlichen Anschluss an die Wohnung des Freiberuflers regelmäßig häufig auch in Wohngebieten. Letztere können hier zum Einen den freien Berufen ähnliche wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen umfassen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580). Zum anderen fallen unter die sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO auch Ferienhäuser (als Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind). Eine ausnahmsweise Zulässigkeit kommt in diesem Fall z.B. in Betracht, wenn die Ferienwohnung wegen der geringen Größe nicht in der Wohnhaus integriert werden kann und daher als eigenständiges Gebäude in zweiter Reihe errichtet werden soll. Voraussetzung ist jeweils, dass die Wohnnutzung auf dem jeweiligen Grundstück weiterhin vorherrscht.

Da es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiets handelt und die Grundstücke im Besitz privater Eigentümer sind, ist in Zukunft nicht mit der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen zu rechnen, so dass Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen werden.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (d.h. mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) wurden für das Plangebiet bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 31 zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs weitestgehend ausgeschlossen. Angesichts der versteckten Lage an einer Sackgasse werden die im Bebauungsplan Nr. 31 eröffneten Ausnahmemöglichkeiten („Zingster Strandladen“ als Kiosk mit einer Verkaufsfläche bis 30 qm) für das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ nicht übernommen.

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung um die Beschränkung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Damit soll (unabhängig von einer eventuell touristischen Nutzung einer der beiden Wohnungen) der bisherige Charakter auch für die Zukunft gesichert werden. Nach OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12 erfasst die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter der *Grünen Siedlung* verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude).

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Mit einer Festlegung zur Bauweise sowie einer engen Bestimmung der Überbaubaren Grundstücksfläche soll die Einheitlichkeit der Bebauung gesichert werden.



Der Bereich der bestehenden Doppelhausbebauung soll auch zukünftig nur mit Doppelhäusern bebaut werden können und wird daher gegenüber den randlichen Bereichen (z.B. *Grüne Siedlung* 4, 25), abgegrenzt.

Für jedes Doppelhaus wird einheitlich ein Baufenster von 9,0 / 18,0 m dargestellt. Um die Einheitlichkeit der Bebauung zu wahren, wird die straßenseitige Bauflucht als Baulinie normiert; auch zukünftig ist im Falle von Neubauten die bestehende Bauflucht zwingend beizubehalten; ein Vor- bzw. Zurückspringen soll ausgeschlossen bleiben. Nur durch eine straßenseitige Baulinie kann der Eindruck einheitlicher Gebäude (profilgleiches Anbauen) bewahrt werden.

Um gewisse Erweiterungen der vergleichsweise kleinen Gebäude zu ermöglichen, wird eine Ausnahme zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit flachen Bauteilen wie Wintergärten oder Überdachungen auf bis zu 7,0 m Länge und bis 3,0 m Höhe vorgesehen. Die Ausnahme stützt sich auf § 23 (3) BauNVO, wonach im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von Baugrenzen vorgesehen werden können. Durch die geringe Höhe der jeweiligen Baukörper von nur bis zu 3,0 m ist sichergestellt, dass der jeweilige Doppelhausnachbar auch bei nur einseitigem Anbau nicht über Gebühr beeinträchtigt wird (vgl. etwa § 6 (8) Nr. 1 LBauO M-V, wonach Garagen und Nebenanlagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m regelmäßig an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden dürfen).

Der in Einzelfällen bereits begonnene Ausbau der Nebengebäude zu Hauptnutzungen (Wohnungen) soll geordnet fortgeführt werden. Der ursprünglichen Logik einer gegeneinander versetzten Anordnung folgend werden hierzu in zweiter Reihe Baufenster für neue Doppelhäuser ausgewiesen. Durch die gegenüber dem jeweiligen Wohngebäude versetzte Anordnung wird verhindert, dass die Neubauten die bestehenden Wohngebäude verschatten und bei geringen Abständen erdrücken. Die Südausdehnung der südlich der Straße liegenden Bebauung ist durch den erfolgten Ausbau hinter *Grüne Siedlung* 13/15 vorgegeben; grundstücksbedingt müssen die Baufenster jedoch zur Sicherung des Mindestanstands zur Grundstücksgrenze (3,0 m nach § 6 LBauO M-V) eingeschränkt werden.

Für die südlich der Straße liegenden Endhäuser wird statt der Erweiterung in zweiter Reihe eine seitliche Anbaumöglichkeit, für die nördlichen ein abgesetztes Einzelhaus zugelassen, so dass ausgehend vom ursprünglichen Bestand für alle Grundstücke eine gleichwertige Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt wird.

Um die hohe Wohnqualität zu bewahren, werden ergänzend Flächen für Stellplätze und Garagen vorgegeben. Der Autoverkehr und damit Emissionen durch Motorgeräusche und Türenschnallen sollen auf die Bereiche straßenseitig zwischen den Doppelhäusern begrenzt bleiben, so dass alle Wohnhäuser über zumindest eine lärmabgewandte (Garten)Fassade verfügen.

2.1 Begründung weiterer Festsetzungen

2.1.1 Grünordnungsmaßnahmen

Angesichts der bereits erfolgten Bebauung können kaum Grünordnungsmaßnahmen formuliert werden.

Der bestehende Graben 10/4 wird als Grünfläche ausgewiesen, ein Schutzstreifen von rund 5 m ab Grabenoberkante als von Bebauung freizuhalten ausgewiesen. Damit wird zum Einen der Grabenunterhalt gewährleistet, zum anderen auch der Graben als Gewässer entsprechend seiner ökologischen Bedeutung freigehalten.

Der Schutz von Einzelbäumen ist durch die Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes) bereits gewährleistet, so dass sich ergänzende planungsrechtliche Festlegungen erübrigen. Gemäß Gehölzschutzsatzung sind Bäume vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Von den Verboten der Satzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden, sofern eine zulässige bauliche Nutzung unverhältnismäßig erschwert würde (§ 7). Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Satzung auszugleichen.



2.1.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden vor allem in Hinsicht auf die Dachgestaltung erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild der Gebäude mit ausgeprägtem Steildach zu sichern.

Während für die Einzelhäuser nur das Prinzip des geneigten Steildaches (mit Dachneigung und Grundform) vorgegeben wird, soll im Falle der Doppelhäuser ein profilgleicher Anbau erhalten bleiben. Hierzu werden die Wandhöhe sowie die jeweilige Dachneigung spezifisch je Doppelhaus festgeschrieben. Der Begriff Wandhöhe wird § 6 LBauO M-V entlehnt; gemeint ist das Maß im Schnittpunkt Außenhaus Fassade mit Oberkante Dachhaut.

Für den rückwärtigen Bereich wird entsprechend der hier bislang eher flach geneigten Dächer die Dachneigung auf höchstens 20 Grad begrenzt und eine einheitliche Wandhöhe als Höchstmaß vorgegeben. Durch die geringere Dachneigung wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in zweiter Reihe untergeordnet und optisch keine Konkurrenz gegenüber den straßenbegleitenden Doppelhäusern entfaltet. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe sind kleinere Abweichungen zwischen den Haushälften für das Straßenbild unerheblich, so dass anders als bei den straßenseitigen Gebäuden auf zwingende Vorgaben verzichtet werden kann.

Ergänzend zu Dachneigung und Dachform 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. Die Festlegungen hierzu entsprechen Regelungen, die bereits in früheren Bebauungsplänen für umliegende Siedlungsbereiche getroffen wurden.

Auf der Grundlage § 86 (1) Nr. 5 LBauO M-V werden zudem Festlegungen zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung getroffen, die den Festlegungen für die angrenzenden Siedlungsbereiche entsprechen (vgl. z.B. die Bebauungspläne Nr. 18 „Störtebekerstraße“ oder Nr. 23 „Südliche Dünenstraße / Rämel“). Durch die jeweilige Einfriedung wird der öffentliche Raum klar begrenzt.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

Die *Grüne Siedlung* als Sackgasse wird entsprechend der örtlichen Situation als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgewiesen.

Um die Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr sowie für Versorgungsfahrzeuge zu verbessern, wird die Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers örtlich angepasst.

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.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden räumliche Bereiche festgelegt. 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).

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

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

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 10/4 (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 gesamte Anlagenbestand muss in absehbarer Zeit ersetzt werden. Sollte im Zuge eines Straßenausbaues o.a. Maßnahmen eine Koordinierung möglich sein, ist eine rechtzeitige Einbeziehung der E.DIS Netz GmbH zu gewährleisten.

Das Plangebiet 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, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) vom 19.12.2016 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Sondergebiet	10.420 qm	88%
Verkehrsfläche	1.113 qm	9%
Grünfläche	251 qm	2%
Plangebiet	11.784 qm	100%

Insgesamt werden knapp 1,1 ha Baugrundstücke 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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.* Angesichts des starken Nutzungsdrucks touristischer Nutzungen ist der Sicherung der Wohnungsversorgung hohe Bedeutung zuzumessen (vgl. § 1 (5) BauGB). Nach 4.2(3) RREP soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Nach 4.2(9) RREP soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen.
- *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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die örtliche Bevölkerung an den durch den Tourismus ermöglichten Erwerbsmöglichkeiten teilhaben kann.
- *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. 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 auch durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

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 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 der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hinsichtlich des Nutzungsumfangs mangels neuer Festsetzungen grundsätzlich keine Einschränkungen gegenüber dem bestehenden Baurecht zu erwarten. Die städtebaulich verträgliche Einordnung neuer Gebäude insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung ist durch den Bestand gewährleistet.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets findet kein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 (4) BauGB statt, sofern davon auszugehen ist, dass eine ausgeübte Nutzungen baurechtlich genehmigt ist. Bestehende Wohnungen und Ferienwohnungen / Ferienzimmer werden – sofern sie nicht als Schwarzbau errichtet wurden – über eine Baugenehmigung verfügen und genießen Bestandsschutz.

Das Baugebiet der *Grünen Siedlung* dürfte dabei trotz der bereits vorhandenen Fremdenbeherbergung einem faktischen reinen Wohngebiet entsprechen; dem Gebietsschutz ist daher im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht zuzuschreiben. Den ökonomisch begründeten, auf eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen (Ferienvermietung) gerichteten Interessen ist der Anspruch auf Sicherung der Wohnruhe (als Abwehr gegen ein Überhandnehmen gewerblicher Nutzungen) entgegenzuhalten: Auch nach BauNVO 2017 sind in reinen Wohngebieten Ferienwohnungen als kleine Beherbergungsbetriebe, d.h. bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zumindest ausnahmsweise zulässig. Durch die Präsenz von ortsansässigen Bewohnern auf dem jeweiligen Grundstück, erst recht bei einer Betreuung der Ferienwohnung durch einen vor Ort wohnenden Eigentümer (sog. eigentümergeleitete Ferienvermietung), unterliegt die Ferienwohnnutzung einer starken sozialen Kontrolle, so dass ein Einschreiten des Ordnungsamts in der Regel nicht mehr erforderlich wird. Die kleinteilige, in den Kontext des Wohnens eingebettete Fremdenvermietung von nur einer Einheit je Wohngebäude, die im Rahmen der Planung allgemein zugelassen werden, ruft keine Störungen hervor, die nicht bereits für ein Wohngebiet typisch wären. Auch die Bewohner nutzen häufig das Auto (für Arbeit, Einkauf, Ausbildung, Freizeit) und halten sich auf den gebäudenahen Freiflächen auf. Über einen ordnungsgemäßen Gebrauch hinausgehende Belästigungen sind ein Fall für das Ordnungsrecht.

Anders wäre es bei Zulassung von reinen Beherbergungsgebäuden mit mehreren Einheiten gewesen. Gemäß Vorgabe der TA-Lärm kann entsprechend dem Maximalpegelkriterium schon das Türenschielen im Zeitraum nachts (d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) regelmäßig, d.h. ohne größere Abstände oder eine besondere Abschirmung zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm führen. Angesichts der engen Bebauung wären Störungen für die Nachbarschaft unvermeidbar.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert und gleichzeitig eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung ermöglicht. Dies bedeutet aber, dass im Rahmen der Sicherung der Wohnfunktion die Fremdenbeherbergung hinsichtlich des zulässigen Umfangs zu begrenzen ist. Alternativ zur kapazitätsmäßigen Beschränkung auf nur eine Einheit bei gleichzeitiger Unterordnung in ein Wohngebäude wäre eine Ausnahmeregelung



für die touristische Nutzung denkbar gewesen. Bei einer Ausnahmeregelung wäre jedoch unweigerlich ein Wettlauf entstanden, so dass nach Erreichen des für die Gebietscharakteristik zuträglichen Maßes an Ausnahmen die langsamen Antragsteller keine Chance auf Teilhabe an der touristischen Vermietung mehr hätten.

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass angesichts der beengten Wohnflächen in den bestehenden Doppelhäusern eine eigentümergeleitete Ferienvermietung auch durch Vermietung eines separaten Ferienhauses in zweiter Reihe auf dem eigene Wohngrundstück möglich und sinnvoll erscheint, werden ergänzend ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Von dieser Lösung hat der Eigentümer *Grüne Siedlung 7* bereits Gebrauch gemacht. Voraussetzung für die Ausnahmeerteilung ist, dass die Wohnnutzung auf dem jeweiligen Grundstück auch weiterhin vorherrscht.

Sofern man für den Bestand – abweichend von der o.g. Einschätzung als reines Wohngebiet - von einem allgemeinen Wohngebiet und damit nach § 13a BauNVO von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit auch von reinen Ferienhäusern als Gewerbebetriebe ausgehen würde, wäre die Aufhebung bislang eventuell zulässiger Nutzungen nach § 42 (2) BauGB nicht mehr entschädigungspflichtig, da das Baugebiet bereits vor mehr als 7 Jahren bebaut wurde.

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich am Bestand bzw. an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei wurde im Sinne einer zeitgemäßen Weiterentwicklung die rückwärtige Zone der Nebengebäude auch für Hauptnutzungen geöffnet, obwohl hier bislang nur in Einzelfällen Genehmigungen für einen solchen Ausbau vorliegen. Grundsätzlich werden sich Ersatzneubauten und in einigen Fällen auch zusätzliche Gebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können.

Da die verdichtende Hauptnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls in Form von Doppelhäusern etabliert werden soll, ist – zumindest für eine gewisse Übergangszeit – mit „halben“ Doppelhäusern zu rechnen, die einseitig ohne Grenzabstand auf die gemeinsame Grenze angebaut sind. Durch die Beschränkung der Wandhöhe und eine enge Begrenzung der Dachneigung bleiben diese rückwärtigen Gebäude jedoch hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes optisch untergeordnet und entsprechen in ihrer Wirkung den bereits vorhandenen eingeschossigen Nebengebäuden und Schuppen, die in der Vergangenheit auch durch die zuständige Bauordnungsbehörde hinsichtlich der Ausdeutung des Einfügegebots als maßstabsprägend angeführt wurden. Auch bisher durften bereits Nebengebäude bis 3,0 m Wandhöhe (z.B. Garagen) auf der gemeinsamen Grenze errichtet werden. Aufgrund der gestalterischen Vorgaben wird sich mittel- bis langfristig auch in zweiter Reihe eine vergleichsweise einheitliche Bebauung herausbilden, auch wenn diese über einen längeren Zeitraum aus Einzelvorhaben entsteht.

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 Ortlage 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 knapp 1,1 ha Baugrundstücke mit einer möglichen Grundfläche von deutlich unter 20.000 qm überplant. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, so dass das Einfügegebot des § 34 BauGB in diesem Punkt erhalten bleibt.

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortlage 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 Größe der Baugrundstücke sowie die bebaubaren Bereiche werden nicht ausgeweitet.

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 westlichen Rand grenzt der Graben 10/4 an, der zusammen mit den verrohrten Zuläufen die Oberflächenentwässerung des Plangebiets sicherstellt.

Angesichts der geringen Höhenlage von rund 1,0 m NHN gilt der gesamte Siedlungsbereich nach § 73 (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 Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

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 unterscheiden. Unabhängig von der Planung besteht Baurecht nach § 34 BauGB, so dass eine zusätzliche Versiegelung 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 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 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.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Ortszentrums mit vorwiegender Wohnnutzung. Bei den Freiflächen handelt es sich im Wesentlichen um Flächen mit artenarmem Zierrasen, auf denen hin und wieder heimische Einzelbäume und Zierstrauchgruppen stehen. Historisch wurden die Gärten als Nutzgärten bewirtschaftet.

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 Habitate (keine geeigneten dauerhaft wasserführenden Gewässer, keine störungsfreien Sonnenplätze/ Rückzugsräume) im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Bodenbrüter und Fischotter aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche durch den Menschen und der fehlenden Rückzugsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Vögel: Angesichts der bestehenden Nutzungen sind im Plangebiet vor allem die sog. Allerweltsarten und Kulturfolger zu erwarten. Der Baumbestand im Plangebiet ist durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

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

Fledermäuse: Die bestehenden Gebäude sind teilweise in Massiv-, teilweise aber auch in Leichtbauweise errichtet, die Nebengebäude durchweg als Holzschuppen. Gerade nicht umfassend sanierte Gebäude mit ihren Spalten und Nischen würden sich grundsätzlich für manche Fledermausarten als Tagesquartier eignen. Aufgrund der intensiven Beanspruchung



des Geländes durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors, wird jedoch davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann aber nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit den angrenzenden Wald- und Wiesenbereichen geeignete Jagdreviere vorhanden.

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Zingst in der Landschaftseinheit 'Fischland-Darß-Zingst und das südliche Boddenkettenland'. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildtyp urbaner Raum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich 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.



3.3.3 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 nicht festgelegt, so dass Bauanträge diesbezüglich weiterhin nach § 34 BauGB zu prüfen sind und 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 von Erhaltungsgeboten für den Gehölzbestand verzichtet werden. Der Baumschutz ist allgemein weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 32 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 § 34 BauGB überplant, ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann.

Ostseeheilbad Zingst, Januar 2019