



**lars hertelt |**  
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

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

**Nr. 33 „Südliche Strandstraße“**  
**Ostseeheilbad Zingst**

*Satzungsfassung*



## Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 33 "Südliche Strandstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.09.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Südliche Strandstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### I.1.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO

- a) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.
- b) In der Bauzone 4b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.
- c) Abweichend von Absatz b darf ausnahmsweise in den Bauzonen 1b und 2b die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

##### I.1.2) Geschossflächenzahl

- a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§20(3) BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen.

- b) Tiefgaragenbonus (§ 21a (5) BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist in Bauzone 2b um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 0,9 zu erhöhen.

##### I.1.3) Bezugspunkt Firsthöhe

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

##### I.1.4) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

#### I.1.5) Zahl der Vollgeschosse nach (§ 16(6) BauNVO)

In Bereichen, für die 2 Vollgeschosse festgesetzt ist, kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf der gesamten Außenwandlänge 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 Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu folgender Länge errichtet werden.

- a<sub>16</sub> abweichende Bauweise 16 m Länge
- a<sub>25</sub> abweichende Bauweise 25 m Länge

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

a) Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m einhalten. Bei einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie mit Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

b) Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.25b BauGB.

c) In der Bauzone 1b darf die Baugrenze mit baulichen Anlagen, die selber keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, um bis zu 10 m überschritten werden, auch wenn diese Bestandteil der Hauptanlage sind. Zu rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

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

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

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

##### I.4.1) GRZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ

- in der Bauzone 1b bis zu einer GRZ von 0,6,
- in den Bauzonen 2b, 4a und 4b bis zu einer GRZ von 0,4

zugelassen werden, sofern die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

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

In Bereichen mit nur einem zulässigen Vollgeschoss kann für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen ausnahmsweise ein zweites

Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Erweiterungen und Erneuerungen sind dabei ausgeschlossen.

#### I.4.3) Bauweise

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 50 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

#### 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 18/20 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) Dachneigung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

Gebäude mit einem Vollgeschoss sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen; der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden und Anbauten sowie für bestehende Gebäude, die bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

### II.2) Gauben (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

a) Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Bauteile nach II.3 Satz 2 sind auf die Gesamtlänge anzurechnen.

Dachgauben für ein zweites Dachgeschoss dürfen abweichend von Satz 1 in Summe eine Breite von 1/5 der der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

b) Gauben und Bauteile nach II.3 Satz 2 müssen zu den seitlichen Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

### II.3) Ausrichtung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

Hauptgebäude mit mehr als einem Vollgeschoss sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile auf den festgesetzten Traufseiten sind nur bis zu einer Breite von jeweils max. 7,0 m auf max. 40% der gesamten Dachlänge zulässig.

### II.4) Traufhöhe (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

a) Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes.

b) Die Traufhöhe als Höchstmaß beträgt für das traufständige Hauptdach nach Punkt II.3 Satz 1 6,5 m, für giebelständige Bauteile auf der festgesetzten Traufseite nach Punkt II.3 Satz 2 6,5 m.

### II.5) Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 LBauO M-V)

*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. 0,8 m (Steinwall).

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

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

Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 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) Baudenkmale (DSchG M-V)**

Im Geltungsbereich befindet sich das unter Nr. 1299 in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmal Wohnhaus „Cafe Rosengarten“ (Strandstraße 12). Gemäß § 7 (2) DSchG M-V bedürfen Maßnahmen an Denkmälern einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern, wenn sie Erscheinungsbild oder Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigen können.

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

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

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

#### **III.5) Artenschutz (BNatSchG)**

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

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

Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

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

### III.6) Altlasten (LBodSchG M-V und BBodSchG)

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

### III.7) Niederschlagswasserentsorgung (LWaG M-V und WHG)

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### III.8) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO M-V)

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

### III.9) Erdaufschlüsse und Bohrungen / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

# Begründung

## Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>8</b>
1.1 Grundlagen .....	8
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl .....	8
1.1.2 Plangrundlage .....	8
1.1.3 Rechtsgrundlagen .....	8
1.2 Ziele der Planung .....	9
1.3 Übergeordnete Planungen .....	9
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	9
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung .....	10
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	13
1.3.4 Zentraler Versorgungsbereich (einfacher Bebauungsplan Nr. 31) .....	13
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung .....	14
1.5 Schutzgebiete und –objekte .....	16
1.6 Hochwasserschutz .....	18
1.7 Grenznaher Raum .....	18
<b>2 Städtebauliche Planung</b> .....	<b>18</b>
2.1 Planungskonzept .....	18
2.1.1 Ostseite Strandstraße (Bauzone 1b) .....	18
2.1.2 Bahnhofstraße, Westseite Strandstraße (Bauzone 2b) .....	20
2.1.3 Schulstraße, teilw. Strandstraße (Bauzone 4a/b) .....	21
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen .....	22
2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO .....	22
2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen .....	22
2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen .....	23
2.2.4 Örtliche Bauvorschriften .....	23
2.3 Erschließung .....	25
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	25
2.3.2 Ver- und Entsorgung .....	26
2.4 Flächenbilanz .....	27
<b>3 Auswirkungen</b> .....	<b>27</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange .....	27
3.2 Private Belange .....	28
3.3 Natur und Umwelt .....	29
3.3.1 Allgemeines .....	29
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	29
3.3.3 Eingriffsbewertung .....	34

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von knapp 4,0 ha umfasst den südlichen Abschnitt der *Strandstraße* zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern Nr. 15 und Nr. 33 auf der Westseite sowie Nr. 4 und Nr. 32b auf der Ostseite, einschließlich angrenzende Bereiche an der *Bahnhofstraße* und *Schulstraße* bzw. *Fritz-Reuter-Straße*.

Da es sich um eine bereits bebaute und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB auch bebaubare Siedlungsfläche handelt und es sich gleichzeitig um bauliche Nachverdichtung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind bei diesem Schwellenwert Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der einfache Bebauungsplan Nr. 33 „südliche Strandstraße“ grenzt unmittelbar an den einfachen Bebauungsplan Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ und den Bebauungsplan Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“ einschließlich dessen 1. und 2. Änderung an (alle samt Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB). Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 15, der mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen samt Erschließungsanlagen in keinem engen sachlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung steht, stehen die Bebauungspläne Nr. 33 und Nr. 24 angesichts vergleichbarer Planungsziele zwar in einem engen sachlichen Zusammenhang (vgl. auch Planungsziele des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 24), jedoch nicht mehr in einem zeitlichen Kontext. Der einfache Bebauungsplan Nr. 24 ist bereits mit Ablauf des 08.05.2015 rechtsverbindlich geworden. Da die Tatbestände des sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs im vorliegenden Fall nicht kumulativ erfüllt sind, ist die zulässige Grundfläche für den einfachen Bebauungsplan Nr. 33 separat zu betrachten. Hieran ändert auch die derzeit im Verfahren befindliche 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ nichts, da dieses Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt wird und somit nicht auf § 13a Abs. 1 BauGB durchschlägt (vgl. Battis/ Krautzberger/ Löhrr Kommentar zum Baugesetzbuch 12. Auflage zu § 13a Rnr. 5).

Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der einfache 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 BauGB 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 der topographischen Vermessung des Plangebiets durch öbVI Ulrich Zeh im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2019.

#### 1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033),

## 1.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll die weitere Entwicklung des Siedlungsbereichs entlang der Strandstraße, Bahnhofstraße sowie zum Teil in der Schulstraße gelenkt werden.

Der Bereich ist derzeit als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB bebaubar. Dabei ist in den nächsten Jahren mit einer verstärkten Bautätigkeit zu rechnen, da angesichts des Alters vieler Gebäude verstärkt mit Ersatzneubauten zu rechnen ist. Bereits in der Vergangenheit sind im Plangebiet größere Gebäude mit zwei, in Teilen sogar mit drei Geschossen vor allem an *Bahnhofstraße* und *Strandstraße* errichtet worden.

Bereits mit dem Rahmenplan Innenentwicklung von 2012 wurden qualifizierte Entwicklungsziele für die *Strandstraße* sowie die anschließenden Quartiere vorgeschlagen (vgl. Abschnitt 1.3.2).

Auf der Westseite der *Strandstraße* sowie in der angrenzenden Bahnhofstraße sollen die Festlegungen für den westlich angrenzenden Abschnitt der *Bahnhofstraße* übernommen werden, um die Einheitlichkeit der Bebauung über einen größeren Abschnitt zu gewährleisten. Entsprechend der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ wird hier eine zweigeschossige Bebauung mit Traufhöhe von ca. 6,5 m sowie Firsthöhen bis ca. 10,5 m angestrebt.

Für rückwärtige Gebäude in zweiter Reihe sowie die Bebauung in den angrenzenden Abschnitten der *Schulstraße* ist eine angemessene Abstufung sicherzustellen. Dabei ist die hier prägende Gebäudegröße auch hinsichtlich der max. Gebäudelänge zu erfassen und die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung größerer Freiflächen sowie unter Wahrung der straßenseitenbezogenen Bautiefe für die rückwärtige Entwicklung festzulegen.

Mit der Überplanung sollen allgemein:

- das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Anzahl Vollgeschosse, Firsthöhe) in Ansehung des jeweiligen Straßenzugs festgesetzt werden, wobei mit zunehmender Entfernung vom Zentrumsbereich eine Abstufung vorgesehen wird,
- die bestehende kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur der an den Zentrumsbereich angrenzenden Siedlungsbereiche mit geringer GRZ und reduzierter Gebäudelänge (maximal ca. 16 m) unter Wahrung einer straßenseitenbezogenen Bautiefe für die rückwärtige Entwicklung gesichert werden,
- der ortsbildprägende Gehölzbestand im Einzelnen erfasst und über den Schutz durch die gemeindliche Gehölzschutzsatzung hinaus zum Erhalt festgesetzt werden.

Auf eine Ausweisung der Art der baulichen Nutzung kann angesichts der eindeutigen Prägung durch die bestehende Bebauung verzichtet werden.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

#### *Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*

Seit 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP V-P flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als 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. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.
- In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

### 1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

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

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

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

- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung als straßen-begleitende 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 / Alleeen 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.

Unter Berücksichtigung der jüngeren Entwicklungen seit Aufstellung des Rahmenplans (z.B. Neubauten z.B. *Strandstraße* Nr. 16) sowie nach der Festsetzung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. den einfachen Bebauungsplan Nr. 31 zum „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ (vgl. Abschnitt 1.3.4)) muss die Erweiterung des Zentrumsbereichs überprüft werden. Aufgrund der trennenden Wirkung der *Strandstraße* (Kreisstraße mit vor allem in der Saison starkem Verkehrsaufkommen) soll der Zentrumsbereich auf die Ostseite der *Strandstraße* beschränkt bleiben, die sich für den Fußgänger als logische Fortsetzung der Fußgängerzone darstellt (ohne Querung der Straße).

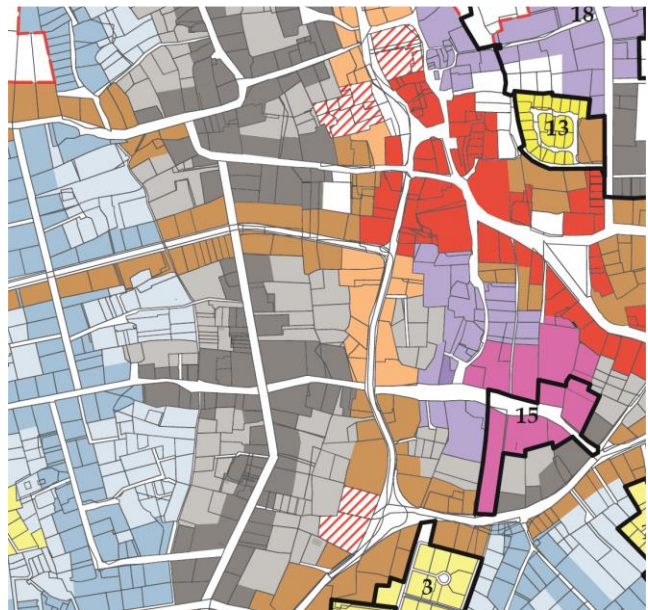


Abbildung 1: Rahmenplan Bauzonengliederung

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

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 folgende Bauzonen aus:

### **Bauzone 1b „Erweiterter 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 grundstückswise 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 2b „Verkehrsachse“ (vgl. Abbildung 2: braun)**

*Bauzone 2b umfasst verdichtete Bereiche, die als verkehrlich stark frequentierte Hauptzufahrten in den inneren Ortskern auch städtebaulich eine kräftige Bebauung vertragen. Dazu gehören die Barther Straße als Stadteinfahrt sowie Abschnitte der Bahnhofstraße, der Jordanstraße und des Hägerendes als Hauptsammel- und Durchgangsstraße. ....*

*Die bereits in großen Teilen erneuerte Bebauung besteht aus vorwiegend ein-, zum Teil aber auch überdurchschnittlich oft aus (planungsrechtlich) zweigeschossigen Einzelhäusern, deren Länge nur in Ausnahmefällen ein Maß von 30m überschreitet. Die GRZ liegt über weite Strecken zwischen 0,3 und 0,35, in einigen Fällen auch zwischen 0,35 und 0,4 (Bahnhofstraße 7, 27, Lindestraße 5).*

Die Verkehrsachsen weisen schon wegen der breiteren Verkehrsflächen (Fahrbahn) und des hohen Verkehrsaufkommens im Unterschied zu den meisten übrigen Straßen kein dörfliches Gepräge auf. Zudem sind sie nicht zuletzt angesichts der historischen Entwicklung durch eine eher jüngere Bebauung gekennzeichnet. Zur Festigung der Raumkanten sowie zur Verdeutlichung der Straßenhierarchie wäre eine mehrgeschossige Bebauung in diesen Bereichen vorteilhaft. Um die Bebauung aufzulockern, sollte im Gegenzug jedoch eine nicht allzu massive flächige Ausnutzung der Grundstücke angestrebt werden. Um den Nutzungsdruck auf rückwärtige Freiflächen zu reduzieren, können z.B. Tiefgaragen durch eine höhere Ausnutzung bevorzugt werden (Tiefgaragenbonus).

### **Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ (vgl. Abbildung 2: hellgrau/mittelgrau)**

*Bauzone 4 weist bei historisch grundsätzlich mit Bauzone 3 vergleichbarer Siedlungsstruktur eine insgesamt heterogenere Bauung mit deutlich fortgeschrittener Nachverdichtung auf. Kennzeichnend ist eine Bebauung der tiefen Straßengevierte in mehreren hintereinander liegenden Reihen, die unregelmäßig über (private od. öffentliche) Stichwege erschlossen werden. Während die straßenbegleitende Bebauung in der Regel bandartig mit rund 16m Tiefe der Straße folgt und damit eine vergleichsweise eindeutige Struktur aufweist, ist die rückwärtige Verdichtung heterogen und abschnittsweise unterschiedlich weit fortgeschritten. Die straßenbegleitenden Grundstücke werden deshalb als Bauzone 4a, die rückwärtigen als Bauzone 4b gefasst.*

*Grundstückswise schwankt die GRZ im Wesentlichen zwischen 0,2 bis 0,3, nur in seltenen Fällen liegt sie etwas höher. Bei ausparzellierten Reihenhauszeilen kommt es bei mittleren Gebäuden zu extremen Werten, die sich jedoch bei Betrachtung der Gesamtanlage mit entsprechender Parkierung relativieren und dem Durchschnitt annähern.*

Als Entwicklungsziel kommt u.a. der Sicherung als durchgrüntes Wohn-/Feriengebiet mit hoher Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. Bei allseitig nur Mindestabstand nach LBauO M-V drohen städtebauliche Missstände – zumal wenn man die im Grenzabstand zulässigen und zu erwartende Nebenanlagen wie Parkplätze, Garagen, Gartengerätehäuschen, Sichtschutzwände etc. berücksichtigt. Zur Stärkung der Straßenzüge sollte zudem hinsichtlich Dichte und Baukörpergröße eine Abstufung zwischen straßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung erfolgen. Durch eine geringere Dichte in BZ 4b kann der rückwärtigen Lage im Block entsprochen und die Belastung der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung in vertraglichen Grenzen gehalten werden.

Größere zusammenhängende Freibereiche sollten vor einer erstmaligen Bebauung gesichert werden. Dabei kommt der durch die spezifische Situation gebildeten fiktiven rückwärtigen

Baugrenze eine große Bedeutung zu, wobei die jeweilige Ausrichtung (Ordnung der Bebauungsreihen, Zugehörigkeit zu Straßenblockseiten) entsprechend zu berücksichtigen ist.

### 1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabensbezogen fortgeführt und 2018 neu bekannt gemacht.

Der FNP weist den Siedlungsbereich mit Ausnahme der zentralen Achsen wie *Strandstraße*, *Seestraße*, *Postplatz* oder *Lindenstraße* (gemischte Bauflächen) im Wesentlichen als Wohnbauflächen aus. Im Ort selbst finden sich nur kleinere Sondergebietsflächen. Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird nur durch einzelne, vergleichsweise schematisch abgegrenzte Grünflächen sowie mehrere Weißflächen (versagte Darstellung)

durchbrochen. Sowohl die Grünflächen als auch die Weißflächen entsprechen hinsichtlich der Abgrenzung nicht dem Bestand und erstrecken sich in großen Teilen auf den im Zusammengang bebauten Siedlungsbereich (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB).

Für das Plangebiet werden für die *Strandstraße* entlang der östlichen Straßenseite sowie im Abschnitt nördlich der Bahnhofstraße beidseitig gemischte Bauflächen, ansonsten Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /-wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen. Mit Ausnahme kleinerer, bereits historisch als homogene Siedlungen angelegter Bereiche (z.B. Goetheplatz, Am Ende) entsprechen die Nutzungen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Der größte Bereich der Ortslage kann nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie ausnahmsweise Gastronomie und untergeordnet nicht störendem Gewerbe vorwiegend tourismusnaher Branchen) angesprochen werden. Auch die dargestellten Grünflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung nicht mehr der Realität. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein. Eine Berichtigung der Darstellung auf der Grundlage des Bebauungsplans soll und kann jedoch nicht erfolgen, da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, die als Grundlage einer Berichtigung dienen könnte.

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.

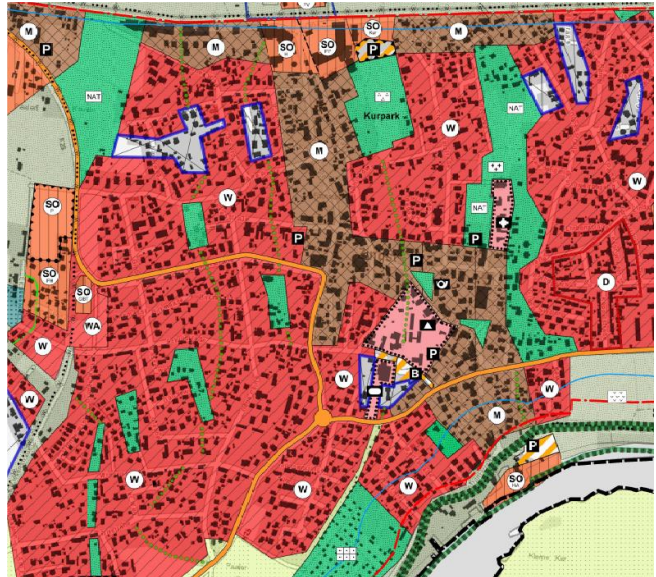


Abbildung 2: FNP Planzeichnung Neubekanntmachung (Ausschnitt)

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 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.

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.

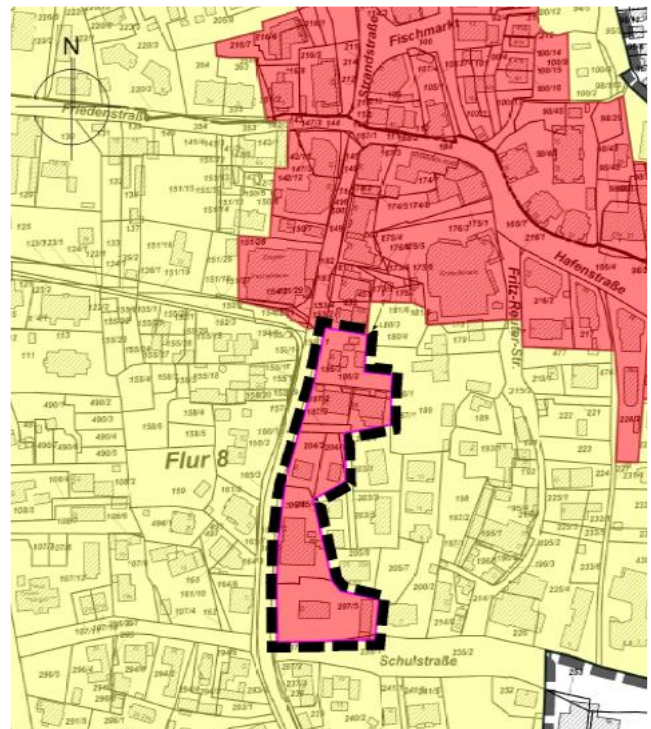


Abbildung 3: Planzeichnung B-Plan Nr. 31, Stand 1. Änderung (zentraler Versorgungsbereich rot)

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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 03.02.2020, wurde der zentrale Versorgungsbereich auf der östlichen Seite der *Strandstraße* bis zur *Schulstraße* verlängert (vgl. Abbildung).

## 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

### historische Entwicklung

Der Bereich entlang der *Strandstraße* gehört zu den historisch gewachsenen Bereichen des Ortes. Wie die historischen Karten belegen ist der Bereich immer durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt gewesen. Es ist keine einheitliche Straßenflucht oder Gebäudeausrichtung zu erkennen. Besonders die Bebauung zwischen der *Strandstraße* sowie der *Fritz-Reuter-Straße* lässt zu dem frühen Zeitpunkt das Potenzial einer zweiten und dritten Bebauungsreihe erkennen, welche sich bis heute weitestgehend auch ausgebildet haben. Die ehemalige Grünzäsur ist zu weiten Teilen durch Erschließungsflächen und Wohngebäude geprägt.

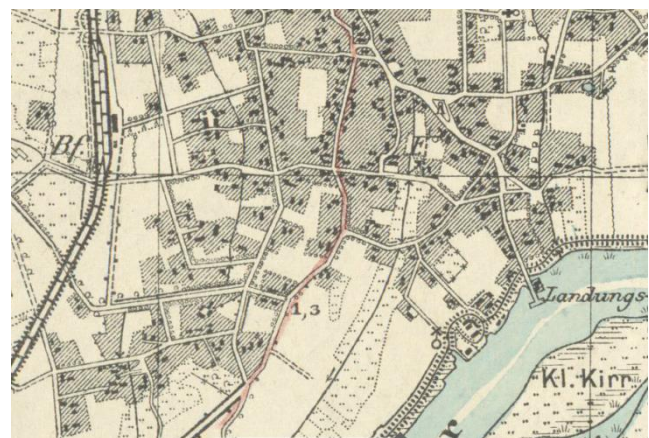


Abbildung 4: Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)

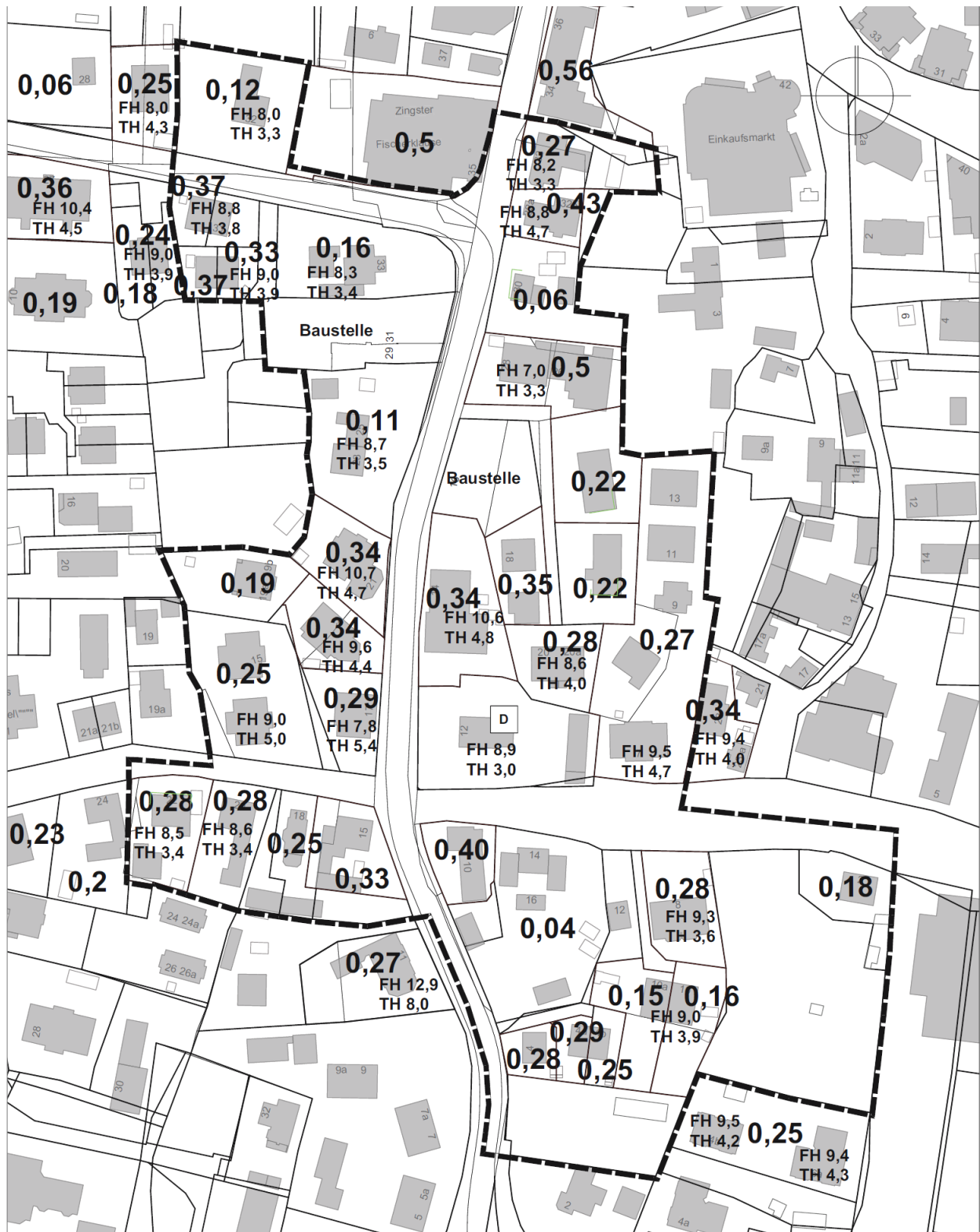


Abbildung 5: Überbauungsgrad Hauptgebäude mit First- und Traufhöhen

Im Plangebiet ist derzeit eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen:

- Für *Strandstraße* 29/31 wurde mit Datum vom 15.02.2018 (Az.: 432026/004550/17G) der Neubau von zwei hintereinanderstehenden Wohnhäusern mit je 5 Ferienwohnungen genehmigt. Aufgrund des tief heruntergezogenen Walmdachs liegt die untere Traufhöhe bei 4,6 m über Gelände, die Firsthöhe bei 8,6 m.

- Im Bereich *Schulstraße* 15 wurde mit Datum vom 12.09.2017 (Az.: 432026/002864/17G) der Neubau von zwei eingeschossigen Ferienhäusern mit je 4 Wohneinheiten (Haus 1 + 2) genehmigt. Diese Vorhaben grenzen unmittelbar an den B-Plan Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ an.
- Für *Strandstraße* 16 wurde mit Datum vom 01.02.2016 (Az.: 432002/001943/13R) die Errichtung eines zweigeschossigen Ferienwohn- und Geschäftshauses genehmigt. Straßenseitig sind auf einer Tiefe von rund 6 m die Errichtung von zwei gewerblichen Nutzungseinheiten geplant (Dienstleistung mit Kundenverkehr, Laden). Vor allem mit der Traufhöhe von rund 8 m über Gelände (bei einer Firsthöhe von insgesamt knapp 11,20 m) fällt das Gebäude aus dem Rahmen der direkten Nachbargebäude; eine ähnliche Höhe weist in der näheren Umgebung neben den Gebäuden im Ortszentrum (*Strandstraße*, *Fischmarkt*, *Hafenstraße*) nur die südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende *Strandstraße* 16 m auf (Traufhöhe ca. 8,0 m Firsthöhe ca. 12,9 m).
- Im Kurvenbereich der *Strandstraße/ Bahnhofstraße* (neu *Bahnhofstraße* 33 +33a) wurde mit Datum vom 03.02.2020 (Aktenzeichen 521.20.03.26.02.003703.19) während der Planaufstellung nach § 34 BauGB der Neubau von 2 Ferienhäusern mit je 5 Ferienwohnung genehmigt. Da alle erkennbar zukünftigen Bebauungsplanfestsetzungen eingehalten werden, konnte einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu diesem Bebauungsplan zugestimmt werden.

### *Bebauungsdichte*

Die Bebauung zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus, welche keine einheitlichen Dichtewerte ableiten lässt. Die im Zuge einer Neubebauung realisierten Dichten liegen häufig zwischen 0,3 und 0,4 (z.B. *Bahnhofstraße* 31, *Strandstraße* 14, 19, 21), während der Altbestand zum Teil Dichten von unter 0,1 (z.B. *Strandstraße* 30, *Schulstraße* 14/16) oder nur wenig über 0,1 aufweist (*Strandstraße* 23/25, *Bahnhofstraße* 32).

Die höchsten Dichten von rund 0,5 finden sich generell im nördlichen Bereich der *Strandstraße* (*Strandstraße* 26/28, 35). Die dichte Bebauung, die in der Regel Konsequenz einer gewerblichen Grundstücksnutzung ist, setzt sich nördlich in Richtung *Fischmarkt* nahtlos fort.

Die Bebauung der *Schulstraße* bleibt hinsichtlich der Überbauung mit bis zu 0,3 (bzw. nur wenig darüber) allgemein etwas hinter der an der *Strandstraße* zurück. Deutlicher fällt der Unterschied hinsichtlich der baulichen Dichte bei Berücksichtigung der Gebäudehöhen aus: Während an der *Schulstraße* Firsthöhen um 9 m vorherrschen, liegen diese bei vielen der Neubauten an der *Strandstraße* zwischen 10 und 11 m (jeweils bezogen auf die Verkehrsfläche). Die höheren Gebäude an der *Strandstraße* weisen dementsprechend in der Regel zwei Vollgeschosse (zuzüglich des ausgebauten Dachgeschosses) auf, während ansonsten eine eingeschossige Bebauung vorherrscht. Allerdings wird die Zweigeschossigkeit nur in den seltensten Fällen offen gezeigt (wie beim Neubau *Strandstraße* 16). Häufig wird die Geschossigkeit durch eine tief ansetzende Traufe verborgen (*Strandstraße* 14, 21).

Generell geringe Dichten finden sich in rückwärtigen Bereichen (Gebäude in zweiter Reihe). Hier liegt der Überbauungsgrad bei unter 25%, so dass die Gartenanteile überwiegen (z.B. *Strandstraße* 19a/b, *Schulstraße* 10/10a).

## **1.5 Schutzgebiete und –objekte**

### *Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘*

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung, vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Dem LSG inbegriffen sind außerdem ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saaler Bodden und der Barther Bodden und ein Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km<sup>2</sup>.





Abbildung 6: Schutzgebiete (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))  
 LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen.

Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Aufgrund der Ausdehnung des Schutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet.

#### *Schutzgebiete in der weiteren Umgebung*

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 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 500 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung). Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

Überlagernd ist das FFH-Gebiet als Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund* ausgewiesen. Zusätzlich zum Bodden umfasst das Vogelschutzgebiet auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300 m zum Strand.

In einer Entfernung von circa 1,6 km befindet sich das Flächennaturdenkmal „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)“.

### Baudenkmale

Im Plangebiet sind mit Ausnahme des unter Nr. 1299 in die Denkmalliste aufgenommenen Gebäudes *Strandstraße 12* (Wohnhaus „Cafe Rosengarten“) weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

### 1.6 Hochwasserschutz

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

Angesichts der geringen Höhenlage von zum Teil nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich insgesamt als Risikogebiet (DEMV\_RG\_965\_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

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

### 1.7 Grenznaher Raum

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

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen im Wesentlichen 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). Nur in kleineren Bereichen wurde die Zuordnung der Grundstücke zu einer Bauzone auf der Grundlage einer erneuten parzellenscharfen Bewertung überarbeitet.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen folgende Bereiche unterschieden:

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

In Übereinstimmung mit der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Abbildung 3, Abschnitt 1.3.4) wird der östliche Abschnitt der *Strandstraße* als Erweiterter Zentrumsbereich (Bauzone 1b) angesprochen. Es besteht eine für Zingster Verhältnisse verdichtete Bebauung mit vorwiegend gewerblicher Erdgeschossnutzung. Die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten (*Strandstraße 14, 16*) führten dabei entlang der *Strandstraße* zu einer Ausweitung des Zentrumsbereichs.

Grundflächenzahl, Geschossigkeit sowie Firsthöhe werden bestandsorientiert festgesetzt und damit zum Teil abschnittsweise differenziert.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl wird in der Bauzone 1b einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt und damit Orientierungswerte eingehalten, die auch für allgemeine Wohngebiete zulässig wären.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird im nördlichen Bereich der *Strandstraße* auf eine Differenzierung verzichtet. Alle Höhenfestsetzungen werden dabei auf die Höhenlage der Verkehrsfläche bezogen, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten.

- Der größte Teil des Plangebiets ist durch eine zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Die Firsthöhen der zweigeschossigen Gebäude werden mit 10,5 m bestandsorientiert festgelegt.
- Eine zweigeschossige Bebauung -als Fortsetzung der nördlichen Bebauung- gilt auch für den südlichen Abschnitt im Bereich der Einmündung der *Schulstraße*, allerdings mit der Abweichung, dass hier eine maximale Gebäudehöhe von 9,00m gilt. Betroffen von der Regelung ist ausschließlich der östliche Bereich des Grundstückes 207/5. Das ansonsten denkmalgeschützte Bestandsgebäude besitzt Denkmalstatus, sodass Umbauten, auch zum Erhalt des Denkmals, besonderen denkmalenschutzrechtlichen Vorschriften unterliegen.

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.

Allgemein besteht die Bebauung in Zingst vorwiegend aus flurstücksweise getrennten Einzelhäusern bzw. vereinzelt auch Doppelhäusern. Dabei sind selbst in den verdichteten Bereichen entlang der *Strandstraße* Gebäudelängen von mehr als 25 m selten anzutreffen. Um die Offenheit der Bebauung zu sichern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei aufbauend auf den Regeln der offenen Bauweise Gebäudelängen bis 25 m zugelassen werden.

Angesichts der vorwiegenden gewerblichen Erdgeschossnutzung stehen die Gebäude vergleichsweise dicht an der Straße (Abstand durchschnittlich 2,0 m), die Vorgärten sind jedoch 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 für die Gebäude ein Abstand zur Straße von mindestens 2,0 m gesichert. Bestandsgebäude werden als örtliche Gegebenheiten berücksichtigt.

Die Bautiefe wird im Bereich östlich der *Strandstraße* generell durch die Grundstücksverhältnisse vorgegeben; nur selten wird vom Mindestabstand nach § 6 LBauO M-V zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze abgewichen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden, dabei ist ein Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten, damit die Anlagen ihren untergeordneten Charakter behalten und im Straßenbild nicht unangemessen auffallen. Für die Bauzonen 1a und 1b wird zudem eine Überschreitung der Baugrenze mit baulichen Anlagen, die selber keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen, auch wenn diese Bestandteile der Hauptanlage sind. Angesichts der angestrebten gewerblichen Erdgeschossnutzung im zentralen Versorgungsbereich (vgl. Abschnitt 1.3.4) wird die Hauptnutzung hier häufig durch befestigte Vorbereiche, z.B. als erweiterte Verkaufsfläche oder Gastronomieterrasse, erweitert werden. Ein Abstand zur Straße ist hierbei nutzungsbedingt für die nicht raumhaltigen Anlagenteile der Hauptanlage nicht erforderlich, wohl aber wegen dem möglichen Störpotenzial des Besucherverkehrs zu den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Zulassung der Überschreitung erlaubt es, im Gegenzug die Regelung durch Baugrenzen auf die aufstehenden baulichen Anlagen (d.h. solche mit raumbildender Wirkung) zu beziehen (Sicherung des Straßenraums sowie der räumlichen Unversehrtheit des

Cafe Rosengarten als Denkmals), ohne dass die Grundstücksnutzung unangemessen erschwert würde.

### 2.1.2 Bahnhofstraße, Westseite Strandstraße (Bauzone 2b „Verkehrsachse“)

In Fortsetzung der entsprechenden Ausweisung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 24 „Neue Reihe Nord“ wird für die straßenbegleitenden Grundstücke entlang der Kreisstraße eine der Straßenqualität als Haupteerschließungs- und Durchgangsstraße entsprechende verdichtende Neubebauung ermöglicht, d.h. eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung (GRZ 0,35 / GFZ 0,7/0,9). Entsprechend der bisher praktizierten Höhenbegrenzung wird die Firsthöhe auf 10,5 m festgelegt.

Abweichend vom Rahmenplan wird die Bauzone 2b entlang der westlichen Straßenseite der *Strandstraße* ausgeweitet, da auf eine Erweiterung des Zentrumsbereichs über die stark befahrene Kreisstraße hinweg verzichtet werden soll (vgl. Abbildung 3, Abschnitt I.3.4).

Angesichts der Zweigeschossigkeit wird neben der GRZ auch die GFZ normiert. Dabei werden Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m im Sinne des § 2 (6) LBauO M-V nach § 20 (3) BauNVO in allen Geschossen (einschl. Nicht-Vollgeschosse) vollständig berücksichtigt, um die Bevorzugung geneigter Dächer (z.B. gegenüber Staffelgeschossen oder Mansarddächern) aufzuheben. Durch den erweiterten Ansatz wird die Geschossfläche zu einem gerechten Bewertungsmaßstab für die Gesamtnutzungsintensität eines Grundstücks.

Als ortsbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösung des Stellplatzproblems bei höherer baulicher Dichte soll die Errichtung von Tiefgaragen durch ein Tiefgaragenbonus (§ 21a (5) BauNVO) gefördert werden. Unter der Maßgabe einer intensiven Begrünung der unterirdischen Bauteile kann für Tiefgaragen zudem eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen werden. Bei mind. 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben; zudem liegt die Wasserrückhaltung im Jahresmittel bei rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag). Des Weiteren muss die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Dies gilt auch für das anfallende Grundwasser der durchzuführenden Grundwasserabsenkung.

Mit der möglichen hohen Nutzungsdichte geht ein steigender Bedarf an Nebenflächen (insb. Stellplätze) einher, was häufig zu Qualitätseinbußen durch flächige Versiegelungen führt. Eine Überschreitung der Grundfläche über das in § 19 (4) BauNVO genannte Maß ist zur Sicherung eines durchgrünten Ortsbilds mit entsprechender Ortsbild- und Aufenthaltsqualität (Ostseeheilbad) für Bereiche mit bereits hoher baulicher Dichte abzulehnen. Wie in Bauzone 1a wird daher ein Tiefgaragenbonus berücksichtigt, um die Errichtung von unterirdischen Parkieranlagen als ortsbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösung des Stellplatzproblems zu unterstützen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der angrenzenden kleinteiligeren Bebauung ist der Sicherung der Maßstäblichkeit großes Gewicht zuzumessen. An der *Bahnhofstraße* wie auch entlang der westlichen Seite der *Strandstraße* darf keine den alten Ort abriegelnde geschlossene Wand entstehen, sondern eine lockere Abfolge freistehender Einzelhäuser. Hierzu wird eine Beschränkung der Gebäudelängen (höchstens 25 m) durch eine abweichende Bauweise vorgesehen. Im Gegenzug kann auf Vorgaben zur Gliederung der Bauvolumen durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden, so dass den späteren Bauherren ein großer Spielraum bei der Ausgestaltung bleibt. Zur Sicherung des Straßenbilds wird durch das grundstücksübergreifende Baufenster lediglich eine Mindestvorgartentiefe vorgegeben, wobei die bisherige Vorgartentiefen aufgegriffen wird.

Auf der nördlichen Seite der *Bahnhofstraße* besteht auf der Nordseite bislang kein Gehweg. Die derzeitige Grundstücksbreite ließe den notwendigen Ausbau auch nicht zu. Angesichts der absehbaren Neubebauung mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial (Flst. 151/32, außerhalb

angrenzend Flst. 125) soll für diesen Bereich ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden, um Gefahren durch und für Fußgänger zu vermeiden.

Generell besteht entlang der Straßen ein Vorgarten, dessen Tiefe an *Strandstraße* und *Bahnhofstraße* in der Regel mindestens 2,0 m beträgt. Um eine optische Reduzierung des Straßenraums verhindern, wird eine Vorgartentiefe von mind. 2,0 m durch die Baugrenzenausweisung gesichert, wobei bestandsbedingte Abweichungen berücksichtigt werden (z.B. *Strandstraße* 17, 21).

Allgemein kann eine Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen. Dies gilt nicht zuletzt im Kurvenbereich (Übergang *Bahnhofstraße* / *Strandstraße*). Für nicht raumbildende Anlage wie nicht überdachte Stellplätze kann der Abstand zur Straße auf bis zu 2,0 m verringert werden, ohne dass die Einfriedung (vgl. örtliche Bauvorschrift II.5) sowie eine gewissen Vorgartenbegrünung in Frage gestellt würden.

### 2.1.3 Schulstraße, teilw. Strandstraße (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)

Mit Ausnahme der Bereiche entlang der *Bahnhofstraße* sowie der Teile der *Strandstraße* wird das Plangebiet der Bauzone 4 („Gewachsener Siedlungsbereich“) zugeordnet. Wie in vielen zentrumsnahen Bereichen des Ortes wurden die früher tiefen Grundstücke entlang der *Schulstraße* sowie des südlichen Abschnitts der *Strandstraße* (einschließlich des rückwärtigen Bereichs *Strandstraße* 18 bis 24) in den letzten Jahren durch Wohngebäude und Anlagen mit eigener Binnenerschließung und entsprechender Grundstücksaufteilung neu bebaut. Insgesamt ist so eine im Wesentlichen zweireihige Bebauung mit vergleichsweise mittlerer Dichte entstanden (vgl. Abbildung 5). Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bebauung mit Baukörpern bis 25 m Länge orientiert sich die zukünftig mögliche Bebauung an den in letzter Zeit entstandenen größeren Neubauten (idealtypisch *Schulstraße* 15). Die Festsetzungen lassen dabei in der Regel auch für den neueren Bestand noch eine gewisse Entwicklung zu.

Höhere Dichten als zukünftig zulässig liegen im Bestand vor allem bei Eckgebäuden vor (vgl. z.B. *Strandstraße* 10, 15, *Fritz-Reuter-Straße* 21, 23/23a).

Für die rückwärtigen Grundstücke werden allgemein eine niedrigere GRZ sowie eine geringere Gebäudelänge festgesetzt, was durch den Bestand gedeckt ist. Rückwärtige Bereiche sollen lockerer und kleinteiliger bebaut werden, um die Qualität der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung nicht über Gebühr zu beeinträchtigen.

Die straßenseitigen Baufluchten folgen dem Bestand, die Bestandsbebauung hält in der Regel blockseitenweise einen ähnlichen Abstand zur Straßenkante (faktische Bauflucht). Die Einhaltung der bisherigen Baufluchten ist für die Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds von großer Bedeutung, dabei ist auch die Wirkung von raumbildenden Nebenanlagen zu berücksichtigen. Allgemein kann daher eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen nur ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche werden ergänzend Besonderheiten wie notwendige Zufahrten zu rückwärtiger Bebauung, Grabenbereiche oder in Besonderem straßenbildprägende Einzelbäume (z.B. *Strandstraße* 17, *Schulstraße* 10/10a) durch Aussparung aus dem Baufenster berücksichtigt. Die durch einen umfangreichen, zum großen Teil aus gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Altbäumen bestehende Gehölzflächen auf den Flst. 251/1, 251/2 und 252/1 werden von einer Bebauung überhaupt ausgenommen, es bleibt hier jedoch eine rückwärtige Bebauung möglich, die an die Entwicklung auf dem Nachbargrundstück (*Schulstraße* 10/10a) anschließt und diese fortsetzen würde.

Für die Bereiche der von baulichen Anlagen frei zu haltenden Grabenschutzstreifen ist ergänzend auf die Pflichten der Eigentümer zur Ermöglichung der Grabenpflege sowie auf die

entsprechende Verpflichtung nach § 41 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 66 Landeswassergesetz M-V hinweisen. Demnach haben die Anlieger und die Hinterlieger das Aufbringen und Einebnen des Aushubs der Grabenunterhaltung auf ihren Grundstücken zu dulden, soweit dadurch die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt wird.

## 2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

### 2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO

Die Standardregelung des § 19 (4) BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50% bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Dies führt gerade bei einer aufgelockerten Bebauung mit geringerer GRZ zu Schwierigkeiten, wenn z.B. die rückwärtigen Gebäude mit entsprechend langer Zuwegung platziert werden sollen. Abweichend von § 19 (4) BauNVO wird deshalb für Bereiche mit geringerer GRZ eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließl. Stellplätze mit Zufahrten und Terrassen verankert. Dabei wird berücksichtigt, dass entsprechend der geringen Siedlungsdichte weiterhin mehr als 50% eines Baugrundstücks unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden müssen.

Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben jedoch unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird).

Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

### 2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen

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

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

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- GRZ: Die Ausnahmeregelung kommt nur in Ausnahmefällen zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4, Abb. 5). Es handelt sich um Eckgrundstücke *Strandstraße* 10 mit 0,4 und *Strandstraße* 15 mit 0,33). Zudem liegen die durch gewerbliche Nutzungen geprägten Grundstücke *Strandstraße* 26/28 (Gaststätte) mit zusammen 0,5 über dem im entsprechenden Bereich zulässigen Maß.  
Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 in den Bauzonen 2b und 4a/b sowie 0,6 in Bauzone 1b berücksichtigt den Bestand in allen Fällen, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl.

die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Wohn- bzw. Mischgebiete), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.

- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, für den eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, und auf Neubauten, die, obwohl optisch als eingeschossig wirkend, durch Drempele und Dachgauben rechtlich bereits als zweigeschossig gelten müssen. Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen und die Zahl der Vollgeschosse kein Kriterium des Einfügegebots des § 34 BauGB ist, ist in diesen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich.
- Bauweise: Die Ausnahme soll „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude berücksichtigen, die im Einzelfall die festgesetzte Länge überschreiten. Betroffen sind nur die zu einem Doppelhaus vermolzenden Gebäude *Strandstraße 26/28* mit zusammen 32 m. Die Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann bis zur jeweils bestehenden Gebäudelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 50 m zugelassen werden. Die Länge von 50 m entspricht der für eine offene Bauweise geltenden maximalen Gebäudelänge und stellt damit noch keinen unverträglichen Bruch mit der Siedlungsstruktur dar.

### 2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden 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) sowie prägende überragende Altbäume. Zur Sicherung der Bäume (einschließlich der Standorte) werden die Baufenster angepasst (z.B. Flst. 164/6, 241/8) oder gänzlich auf die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet (z.B. Flst. 251/1, 251/2 und 252/1 (nördlicher Bereich), 242/6 u. 7). 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 im Rahmen des einfachen Bebauungsplans weiterhin nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt. 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.

Auf die Ausweisung von Grünflächen wurde verzichtet; sämtliche privaten Grundstücksflächen sind Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs und werden dementsprechend einer der Bauzonen zugeordnet.

### 2.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild vor allem der eingeschossigen 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.

Zweigeschossige Gebäude kommen in Zingst erst seit dem 19. Jahrhundert vor und sind im Plangebiet vor allem an *Bahnhofstraße* und *Strandstraße* anzutreffen. Angesichts der größeren Wandhöhe sind bei solchen Gebäuden die Dächer generell weniger prägend als bei

eingeschossigen Gebäuden, so dass sowohl Steildächer als auch flachere Dächer zugelassen werden können.

Zukünftig soll dem zeitgenössischen Wohnanspruch genüge getan werden. Eine bereits im ersten Obergeschoss ansetzende Dachschräge ist bei heutigen Wohnstandards nicht mehr vermittelbar. Daher soll die zukünftig die Maximalhöhe der Traufe 6,5 m angehoben werden.

Mit der Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m über Höhenlage der Verkehrsfläche wird der bisherige Maßstab der Neubauten auch für zukünftige Neubauten als verbindlicher Maßstab vorgegeben. Hinsichtlich der Definition der Traufhöhe wird auf die Bestimmung der Wandhöhe nach § 6 (4) LBauO M-V zurückgegriffen. Die Traufhöhe ist demnach das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe wird der bisher gemäß textlicher Festsetzung bestimmte Bezugspunkt beibehalten (Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes).

Bei einer tiefer ansetzenden Traufhöhe von z.B. 4,5m sind Dachaufbauten in einem traditionellen Stil möglich, die eine Ausnutzung vergleichbar einem regulären Vollgeschoss gewährleisten. Nach § 2 (6) LBauO M-V sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Im Sinne des Planungsziels werden für die Dachaufbauten daher differenzierte Regelungen getroffen:

- Zum Einen werden auf 40% der gesamten Dachlänge der festgesetzten Traufseiten giebelständige Bauteile (wie z.B. Zwerchhäuser auch als Mittel- oder Seitenrisalite) zugelassen. Bei Breiten bis jeweils max. 7,0 m sowie einer Traufhöhe von 6,5 m werden sich die giebelständigen Dachaufbauten gestalterisch als gliedernde Ergänzungen dem Hauptdach unterordnen. Die festgesetzten Traufseiten ergeben sich dabei aus der Dachform; bei traufständigen Gebäuden mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach handelt es sich um die Straßen- und Rückseite.
- Zum Anderen werden wie bisher bereits auf bis zu 3/4 der gesamten Dachlänge der festgesetzten Traufseite Dachgauben zugelassen. Die Art der Gauben, die das Maß von 40% für die oben genannten giebelständigen Bauteile überschreiten, ist im Sinne der Gestaltungsfreiheit frei wählbar.

Um eine unproportionierte, ortsfremde Überformung der Dachflächen mit Gauben zu verhindern, wird ergänzend der Umfang von Dachgauben in einem zweiten Dachgeschoss begrenzt. Gerade aufgrund der neuen Traufhöhenfestsetzung für zweigeschossige Gebäude ist vermehrt damit zu rechnen, dass im Dachraum zwei übereinanderliegende Wohnebenen entstehen. Dachgauben in einem zweiten Dachgeschoss, d.h. oberhalb eines bereits im Dachraum liegenden Geschosses mit Wohn- und Aufenthaltsräumen, müssen in ihrem Umfang deutlich hinter den Gauben und Dachaufbauten des unteren Dachgeschosses zurückbleiben. Für das zweite Dachgeschoss wird die Gesamtbreite aller Gauben daher auf 20% (= 1/5) der gesamten Dachlänge beschränkt.

Ergänzt werden die örtlichen Bauvorschriften zudem um eine allgemeine Regelung, nach der mit Gauben und sonstigen Dachaufbauten ein Abstand von 1,2 m zu den seitlichen Giebelwänden einzuhalten ist (reiner Gaubenkörper). Unter Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstands werden die Dachaufbauten damit um rund 1,5 m von den seitlichen Kanten der Dachfläche eingerückt werden. Damit wird gewährleistet, dass auch in der Seiten- und Übereckansicht auf den Baukörper die Dachfläche des Hauptdachs prägend wahrgenommen wird.

Ergänzend werden für die Bereiche außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der privaten Baugrundstücke erlassen, um eine deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen zu erhalten. Dabei soll der bisher grüne Charakter des Straßenraums gesichert und ausgebaut werden (durch Laubgehölzhecken oder bepflanzte Steinwälle). Bei straßenbegleitenden Gräben werden diese von der Straße aus



unterhalten, so dass eine Einfriedung der privaten Grundstücke keine wesentliche Erschwernis für den Grabenunterhalt darstellt. Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt für bauliche Anlagen an Gewässern, dass keine schädlichen Gewässeränderungen verursacht werden dürfen und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert werden darf, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Die Örtlichen Bauvorschriften unterstützen damit die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie zur Anordnung von Nebenanlagen. Für Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich wird auf eine Festsetzung zur Einfriedung aufgrund der Dichte der Gebäude zur Straße und der mit einer Einzelhandelsnutzung einhergehenden Schaufensterfronten (einschließlich befestigter Freiflächen für die Warenpräsentation) wie auch schon im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 verzichtet.

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Neben den Gemeindestraßen (*Strandstraße*, *Schulstraße*) dient auch die als Kreisstraße gewidmete *Bahnhofstraße* der innerörtlichen Erschließung (geteilte Straßenbaulast).

Im nordwestlichen Abschnitt der *Bahnhofstraße* besteht auf der Nordseite bislang kein Gehweg. Die derzeitige Grundstücksbreite ließe den notwendigen Ausbau auch nicht zu. Die hohe Verkehrsdichte auf der als Kreisstraße gewidmeten *Bahnhofstraße* schließt eine Mitbenutzung der Fahrbahn durch Fußgänger aus. Angesichts der absehbaren Neubebauung mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial wird das Erfordernis eines straßenbegleitenden Gehwegs auch in diesem Bereich weiter zunehmen, so dass ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche vorgesehen wird, um das Entstehen städtebaulicher Missstände zu verhindern (Gefahrensituationen durch und für Fußgänger). Betroffen sind die Flurstücke 151/26 (25 qm) und 151/32 (63 qm).

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.

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücke können gemäß der Festsetzung I.3 grundsätzlich von dieser aus erschlossen werden.

Bei straßenbegleitenden Gräben sind eventuell neue Grundstückszufahrten über Gräben erforderlich, die bauliche Anlagen darstellen und als Gewässerkreuzungen gelten. Allgemein sind diese gemäß § 82 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist.

In direkten Kreuzungsbereich *Strandstraße / Schulstraße* sowie im Kurvenbereich *Bahnhofstraße / Strandstraße* sollen Grundstückszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit unterbleiben. Die Erschließung der betroffenen Grundstücke ist jedoch durch Anschlussmöglichkeiten im jeweils kreuzungsfernen Bereich gesichert.

Die Binnenerschließung insbesondere rückwärtiger Bereiche erfolgt zum Teil über private Wohnwege, die in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden. Insbesondere sofern über diese Stichwege Gebäude erschlossen werden, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, sind sie als Feuerwehrezufahrt mit entsprechender Breite und Befestigung auszubauen (Anforderungen der Feuerwehr nach LBauO M-V § 5). Nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- Fassung August 2006 ist die Befestigung so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu

10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBau0 M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

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

Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Die Versickerung in Zingst ist auf Grund der hohen Grundwasserstände generell problematisch. Bei GRZ bis 0,3 ist durchaus eine Versickerung möglich. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Die Gräben befinden sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes West. Die Gebietsentwässerung ist somit abhängig vom Schöpfwerksbetrieb. Störungen im Schöpfwerksbetrieb bzw. Extremereignisse können die Oberflächenentwässerung beeinträchtigen. Zudem stellt das Querschnittsprofil der Gräben Speichervolumen für abgeleitetes Niederschlagswasser dar.

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

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

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 ist nur noch in Bebauungslücken erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes in den Bebauungslücken ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Bauausführung der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

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

## 2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Bauzone 1b	4.691 qm	12%	0,4	1.876 qm	2.815 qm
	1.508 qm	4%	0,4	603 qm	905 qm
Bauzone 2b	7.382 qm	19%	0,35	2.584 qm	3.876 qm
Bauzone 4a	15.683 qm	39%	0,3	4.705 qm	7.057 qm
Bauzone 4b	3.970 qm	10%	0,25	992 qm	1.787 qm
Verkehrsflächen	6.625 qm	17%			
<b>Plangebiet</b>	<b>39.859 qm</b>			<b>10.760 qm</b>	<b>16.440 qm</b>

Insgesamt werden 33.234 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 10.760 qm überplant. Die durchschnittliche Dichte liegt damit bei nur wenig über 0,3, der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken bei insgesamt knapp 50%.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Baugrundstücke sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Im Planbereich befinden sich einzelne wertvolle Großgehölze. Dem Naturschutz ist deshalb eine mittlere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Schon der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund

und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Als Urlaubsort ist das Ostseeheilbad Zingst jedoch in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die im Siedlungsbereich erhaltenen Landschaftsbestandteile wie prägende Bäume oder Gräben.

- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt.

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

### 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. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen grundsätzlich keine Einschränkungen bisheriger Nutzungsoptionen zu erwarten.

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an den faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen.

Grundsätzlich werden sich Erweiterungen und zusätzliche Gebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können. Dabei ist es angesichts unterschiedlicher Grundstücksgrößen schwer, das Maß der nach § 34 BauGB rechtlich zulässigen baulichen Nutzung allgemein und abschließend zu bestimmen. Erschwerend kommt hinzu, dass der bisherige Gesamteindruck wesentlich durch die größeren Gärten nur extensiv bebauter Grundstücke bestimmt wird.

Im Zuge des Rahmenplans wurde bei einer weiter ungesteuerten Entwicklung deshalb eine starke Veränderung der bisher locker bebauten Bereiche und die Entstehung gravierender städtebaulicher Missstände prognostiziert (vgl. Plan 1.8b „Worst-Case-Entwicklung“). Bei Auffüllen sämtlicher verbliebener Freibereiche in der derzeit bei grundstückswise Betrachtung beispielgebenden maximalen Dichte würde insbesondere die Erholungsqualität und damit der gemeinsame wirtschaftliche Erfolg / die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Ostseeheilbades gefährdet werden können.

Die festgesetzte Dichte begrenzt die bei rücksichtsloser Grundstücksausnutzung mögliche Bebauung, liegt dabei aber im Allgemeinen über der bisher realisierten Dichte, so dass eine weitere bauliche Entwicklung zulässig bleibt. Für die wenigen Fälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt (in der Regel jüngere Neubauten sowie Sonderfälle wie Eckgrundstücke), werden Ausnahmen vorgesehen, die eine bestandsorientierte Entwicklung über den eigentlichen Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.3). Dabei werden als Obergrenze für eine

Überschreitung im Sinne des Nachbarschutzes die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Wohngebiete zugrunde gelegt, um für alle auch weiterhin gute Wohnbedingungen zu sichern.

Durch den vorgenommenen Ausgleich zwischen zusätzlicher Verdichtung einerseits und Qualitätssicherung andererseits ist die Planung geeignet, die Wohnqualität 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.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist zu erwarten, dass sich ohne Planung die Entwicklung der Ortslage in der in den letzten Jahren zu beobachtenden Richtung fortsetzt. Dies schließt die Entstehung städtebaulicher Missstände durch eine zu intensive bauliche Nutzung ein.

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

Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zur im Zusammenhang bebauten Ortslage kann der Bebauungsplan grundsätzlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Insgesamt werden 33.234 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 10.760 qm überplant. Die durchschnittliche Dichte liegt damit bei nur wenig über 0,3, der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken bei insgesamt knapp 50%.

#### 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 sind nicht vorhanden. Durch die stark befahrene *Bahnhofstraße / Strandstraße* (Kreisstraße) besteht eine gewisse Vorbelastung.

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

Zustand nach Durchführung: Die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen. Die bestehende Bebauungsdichte sowie die aufgelockerte Bauweise (vorwiegend Einzelhäuser mit begrenzter Gebäudelänge) wird gesichert.

### Boden

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

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

**Zustand nach Durchführung:** Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht erheblich verändern. Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Wasser

**Bestand/ Bewertung:** Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet wird durch den Graben 11/1/4a gequert, am westlichen Rand grenzt zudem der Graben 11/2/5 an. Die Gräben stellen zusammen mit den verrohrten Zuläufen die Oberflächenentwässerung des Plangebiets sicher.

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, soweit dies der Gebäudebestand erlaubt. Im Falle des Grabens 11/1/4a steht nur eine Breite von rund 3,0 m zur Verfügung.

Das Oberflächenwasser kann im Landschaftsraum verbleiben, oder bei starken Regenereignissen wie bisher durch das Grabensystem abfließen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

### Pflanzen und Tiere

**Bestand/ Bewertung:** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) zeigt für das direkte Untersuchungsgebiet keine Charakteristik an.

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

Der Baumbestand stellt sich wie folgt dar:

Pkt.Nr	Art	Bemerkung	StØ m in 1,3 m Höhe	StU m in 1,3 m Höhe	KrØ m	Umgang	Schutz
1242	Erle		0,1	0,3	6,0		
1243	Apfel		0,3	0,9	7,0		
1253	Fichte		0,3	0,9	5,0		S
1269	Kiefer		0,2	0,6	4,0		
1270	Weide		0,5	1,6	7,0		S
1271	Apfel		0,2	0,6	2,0		
1280	Kiefer		0,2	0,6	6,0		
1281	Tanne		0,6	1,9	7,0		S
1282	Tanne		0,5	1,6	6,0		S
1303	Eiche	im Straßenraum	0,5	1,6	5,0	E	§, S
1304	Eiche	im Straßenraum	0,4	1,3	4,0	E	§, S
1305	Eiche		0,6	1,9	6,0	E	§, S
1306	Eiche		0,3	0,9	1,0	E	S
1308	Eiche	im Straßenraum	0,2	0,6	4,0	E	
1360	Linde	im Straßenraum	0,5	1,6	5,0	E	§, S
1361	Linde	im Straßenraum	0,4	1,3	5,0	E	§, S
1362	Linde	im Straßenraum	0,6	1,9	8,0	E	§, S
1363	Linde	im Straßenraum	0,5	1,6	6,0	E	§, S
1364	Linde	im Straßenraum	0,4	1,3	5,0	E	§, S
1365	Linde	im Straßenraum	0,6	1,9	7,0	E	§, S
1366	Ilex mehrst.		0,1	0,3	4,0		
1403	Eiche		1,0	3,1	14,0	E	§, S
1404	Pappel		0,6	1,9	12,0		S
1405	Kiefer		0,5	1,6	8,0		S
1406	Kiefer		0,3	0,9	5,0		S
1407	Kiefer		0,4	1,3	7,0		S
1408	Kiefer		0,5	1,6	8,0		S
1409	Kiefer		0,4	1,3	6,0		S
1410	Kiefer		0,2	0,6	3,0		
1411	Kiefer		0,2	0,6	3,0		
1412	Kiefer		0,2	0,6	4,0		
1413	Kiefer		0,4	1,3	6,0		S
1414	Kiefer		0,2	0,6	5,0		
1415	Kiefer		0,4	1,3	8,0		S
1416	Laubbaum		0,3	0,9	5,0		S
1417	Kiefer		0,3	0,9	7,0		S
1418	Kiefer		0,3	0,9	5,0		S
1419	Eibe		4x0,3	4x0,9	7,0	E	S
1426	Buche		0,4	1,3	5,0	E	§, S
1427	Buche		0,8	2,5	10,0		§, S

1428	Buche		0,6	1,9	12,0	E	§, S
1429	Laubbaum		0,4	1,3	5,0	E	S
1430	Buche		0,4	1,3	5,0	E	§, S
1431	Buche		0,7	2,2	10,0	E	§, S
1432	Buche		0,6	1,9	8,0	E	§, S
1434	Eiche		0,6	1,9	5,0	E	§, S
1435	Buche		0,8	2,5	12,0	E	§, S
1436	Eibe		0,3	0,9	4,0	E	S
1437	Eibe		0,3	0,9	3,0	E	S
1438	Eibe		0,2	0,6	3,0		S
1439	Kiefer		0,5	1,6	6,0	E	S
1440	Eibe		0,3	0,9	3,0	E	S
1441	Eibe		0,3	0,9	3,0	E	S
1442	Fichte		0,8	2,5	12,0		S
1443	Fichte		0,6	1,9	10,0		S
1444	Fichte		0,5	1,6	6,0		S
1445	Weide		0,3	0,9	5,0		S
1446	Eibe		0,5	1,6	6,0	E	S
1455	Buche	außerhalb angrenzend	0,3	0,9	5,0		S
1456	Buche	außerhalb angrenzend	0,6	1,9	7,0		§, S
1457	Buche	außerhalb angrenzend	0,4	1,3	6,0		§, S
1458	Kiefer		1,0	3,1	14,0	E	S
1459	Eiche		1,0	3,1	12,0	E	§, S
1460	Eiche		1,0	3,1	10,0	E	§, S
1461	Eiche		0,7	2,2	7,0	E	§, S
1462	Eiche		0,6	1,9	8,0	E	§, S
1463	Weide		0,3	0,9	5,0		S
1464	Weide		0,3	0,9	5,0		S
1465	Weide		0,3	0,9	5,0		S
1481	Birke		0,3	0,9	5,0		S
1493	Laubbaum		0,4	1,3	5,0		S
1494	Laubbaum		0,5	1,6	7,0		S
1513	Laubbaum		0,2	0,6	8,0		
1514	Laubbaum		0,3	0,9	9,0		S
1515	Birne		0,4	1,3	8,0		
1516	Eiche		0,6	1,9	8,0		§, S
1517	Eiche		1,0	3,1	16,0		§, S

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

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

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

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

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

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

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

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sollte vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt werden. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), 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 Baugrundstück überplante Bereich ist auch derzeit bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestandsorientiert festgelegt, so dass keine zusätzlichen Eingriffe der Planung zuzurechnen sind.

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

Strengere Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz gelten aufgrund Ortsrecht (Gehölzschutzsatzung – Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes). Grundsätzlich soll der Baumbestand in Zingst zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und wurde daher durch die Gemeinde mittels Baumschutzsatzung geschützt. Danach sind Bäume im Geltungsbereich der Satzung ab einem Stammumfang von 65 cm geschützt. Ausgewählte Gehölzarten werden schon ab einem

Stammumfang von 25 cm unter Schutz gestellt. Außerdem sind geschnittene Hecken ab einer Länge von 5 m sowie ungeschnittene Hecken ab einer Länge von 10 m geschützt. Die Baumschutzsatzung gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

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

Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte auf eine vollständige Festlegung von Erhaltungsgeboten für den Gehölzbestand verzichtet werden. In der Planzeichnung werden nur ortsbildprägende Gehölze mit Erhaltungsgebot belegt, die bei Abgang standortgetreu nachzupflanzen sind.

Der Baumschutz ist allgemein weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 33 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  
Juli 2021