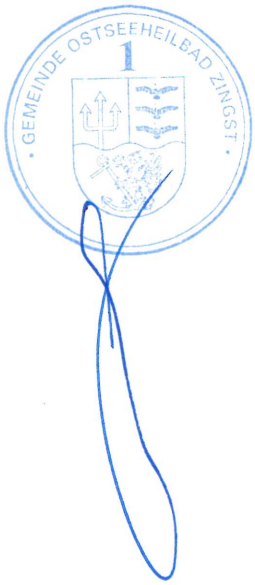
raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de



Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 34 „Rosenberg“ Ostseeheilbad Zingst

Satzungsfassung

Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 34 "Rosenberg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.12.2020 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 34 "Rosenberg" 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 zulässig 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.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

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

I.1.3) Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 (3) BauGB)

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.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

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

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

- **a16** 16 m Länge
- **a20** 20 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. Rechtmäßige Bestandsgebäude und sonstige bestehenden baulichen Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche des Grabenschutzstreifens (PlanZ 15.08.00) und mit Erhaltungsgebot für Bäume (Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 und 25b BauGB).

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 (§ 16 (6) BauNVO)

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ in der Bauzone 4a bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

1.4.2) Maximale Firsthöhe (§ 16 (6) BauNVO)

Für Änderungen und Nutzungsänderungen kann eine Überschreitung der maximal zugelassenen Firsthöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden. Eine Erweiterung ist nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Firsthöhe nicht vergrößert wird.

1.4.3) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (6) BauNVO)

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.4.4) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Für 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. Eine Erweiterung ist nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Gebäudelänge nicht vergrößert wird.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

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

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

I.6) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

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

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

II.1) Dachneigung (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

a) Gebäude 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 und sonstigen Dachaufbauten darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

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 müssen zu den seitlichen Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

II.3) Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 LBauO M-V)

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) Denkmalschutz (DSchG M-V)

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bau- und Kunstdenkmale bekannt:

- Rosenberg 8, Wohnhaus (Nr. 1297 gem. Denkmalliste des Landkreises)
- Rosenberg 33, Wohnhaus (Nr. 1298 gem. Denkmalliste des Landkreises)

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung unterliegen gemäß § 7 (1) DSchG M-V der Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. im Falle des § 7 (6) DSchG M-V durch die jeweils zuständige Behörde.

III.2) 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 Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

III.3) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

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

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

III.4) Gemeindliche Satzungen

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

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

- Stellplatzsatzung (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 (§ 44 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

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

III.7) Niederschlagswasserentsorgung

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

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.

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung 7
1.1 Grundlagen 7
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl 7
1.1.2 Plangrundlage 7
1.1.3 Rechtsgrundlagen 7
1.2 Ziele der Planung 8
1.3 Übergeordnete Planungen 8
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung 8
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung 9
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 11
1.3.4 Zentraler Versorgungsbereich (einfacher Bebauungsplan Nr. 31) 12
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung 12
1.5 Schutzgebiete und –objekte 16
1.6 Denkmalschutz 17
1.7 Hochwasserschutz 17
1.8 Grenznaher Raum 17
2 Städtebauliche Planung 17
2.1 Planungskonzept 17
2.1.1 Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ 18
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen 19
2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO 19
2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen 19
2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen 21
2.2.4 Örtliche Bauvorschriften 21
2.3 Erschließung 22
2.3.1 Verkehrliche Erschließung 22
2.3.2 Ver- und Entsorgung 22
2.4 Flächenbilanz 23
3 Auswirkungen 24
3.1 Abwägungsrelevante Belange 24
3.2 Private Belange 24
3.3 Natur und Umwelt 25
3.3.1 Allgemeines 25
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild 25
3.3.3 Eingriffsbewertung 32

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von gut 4,5 ha umfasst den Bereich westlich und östlich der Straße *Rosenberg* südlich der Straße *Gartenweg* bis zur *Lindenstraße* im Süden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Gräben 10/4/3/1 im Westen sowie 10/3 im Osten. Bereits bestehende Bebauungsplangebiete wurden ausgespart. Dabei handelt es sich um den einfachen Bebauungsplan Nr. 27 „Östliche Rosenberg-Siedlung" im Osten sowie den einfachen Bebauungsplan Nr. 22 „Nördliche Dünenstraße / Rämel". Zudem grenzen die Geltungsbereiche der älteren Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 15 „Kurmittelhaus am Rämel" und Nr. 17 „Wohnanlage Kranichrast" im Südwesten an.
Während des Aufstellungsverfahrens wurde zudem das Flurstück 60/7 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieser Bereich wird über die gleichfalls außerhalb liegenden Grundstücke 75 und 60/6 erschlossen und soll in diesem Zusammenhang einheitlich bebaut werden.

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. 34 „Rosenberg" grenzt unmittelbar an die einfachen Bebauungspläne Nr. 27 „Östliche Rosenberg-Siedlung" sowie Nr. 22 „Nördliche Dünenstraße / Rämel". Diese Bebauungspläne stehen zwar in direktem räumlichen, nicht aber in einem zeitlichen Zusammenhang, da die Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 27 bereits mit Ablauf des 06.03.2015 in Kraft getreten sind.

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 sowie einer Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2019.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)).

1.2 Ziele der Planung

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 34 „Rosenberg" soll die weitere Entwicklung des Siedlungsbereiches *Rosenberg* gesteuert werden. Der gesamte Bereich ist derzeit als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB bebaubar. Wie bereits in der Vergangenheit ist dabei auch in den nächsten Jahren eine verstärkte Bautätigkeit absehbar, da angesichts des Alters vieler Gebäude und bestehender Baulücken/ Entwicklungspotenziale vermehrt mit Neubauten zu rechnen ist.

Bereits im Rahmenplan „Innenentwicklung" 2012 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wurden qualifizierte Entwicklungsziele für die Bebauung entlang des *Rosenbergs* vorgeschlagen. Dabei wurde der westliche Bereich der Straße *Rosenberg* der Bauzone 4 a/b „gewachsener Siedlungsbereich" und der östliche Bereich der Bauzone 5 a/b „Randbereich" zugewiesen (für die detaillierten Aussagen zu diesen Bauzonen des Rahmenplanes wird auf das Geodatenportal der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten/ verwiesen). Grundsätzlich soll die Innenentwicklung gefördert werden, wobei jedoch ein örtlich angemessenes, dem Anspruch als Ostseeheilbad entsprechendes Maß baulicher Verdichtung nicht überschritten werden soll.

Konkret werden v.a. nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Firsthöhe) soll bestandsorientiert (in Anlehnung an die Aussagen zum Rahmenplan „Innenentwicklung" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst) festgesetzt werden, wobei für rückwärtige Gebäude in zweiter oder dritter Reihe eine Abstufung des Maßes der baulichen Dichte vorzusehen ist,
- die bestehende kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur soll durch Festsetzungen zur Gebäudelänge (abschnittsweise je nach örtlicher Prägung bis maximal 16 m/ 20 m) unter Wahrung einer straßenseitenbezogenen Bautiefe (Baugrenzen mit Abstand zur Straße) gesichert werden,
- Festsetzung eines Mindestabstandes von Stellplätzen und Nebenanlagen zu den öffentlichen Straßen.

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind angesichts der Prägung durch die bestehende Bebauung nicht notwendig. Damit ist für Bauherren auch weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 LBauO M-V zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen das Einfügegebot des § 34 BauGB zu beachten.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit 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 straßenbegleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),

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

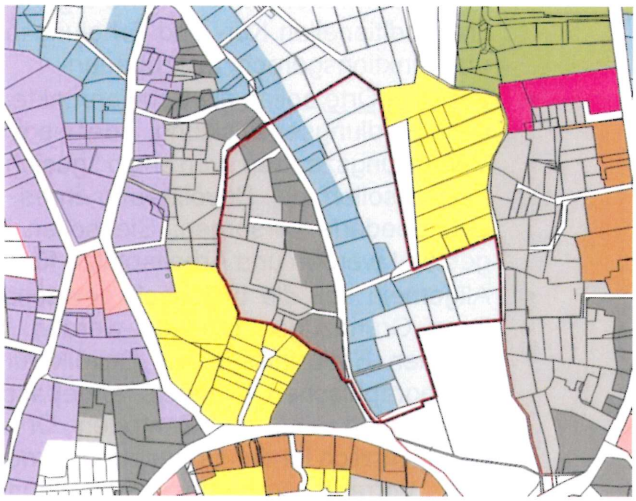


Abbildung 1: Rahmenplan Bauzonengliederung gem. Rahmenplan mit Geltungsbereich (rot)

Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands, wobei die historischen Strukturen und Ordnungen zu erhalten, abschnittsweise aber auch erst wiederherzustellen oder bewusst weiterzuentwickeln sind. Ausgehend von der Analyse werden im Rahmenplan für jede Bauzone differenzierte Entwicklungsziele und Festsetzungsbausteine festgelegt. Damit wird ein Entwicklungskonzept für den gesamten unbeplanten Innenbereich vorgelegt, so dass die Vergleichbarkeit sichergestellt ist.

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 folgende Bauzonen aus:

Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich" (vgl. Abbildung 1: grau)

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.

Grundstücksweise 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 mittlere Gebäude 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 verträglichen 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.

Bauzone 5a/b „Randbereich" (vgl. Abbildung 1: blaugrau)

Bauzone 5 umfasst die vergleichsweise jüngeren, auf einem weitgehend regelmäßigen orthogonalen Straßennetz angelegten Siedlungsbereiche. Wie in Bauzone 4 ist angesichts großer Maschenweiten der öffentlichen Erschließung eine mehrreihige Bebauung vorherrschend, wobei die rückwärtige Verdichtung abschnittsweise unterschiedlich weit fortgeschritten ist. Wie bei der Bauzone 4 werden deshalb die straßenbegleitenden Grundstücke als Bauzone 5a, die rückwärtigen als Bauzone 5b gefasst.

Insgesamt handelt es sich bei der Bauzone 5 um insgesamt noch stark durchgrünte Bereiche. Die in aller Regel eingeschossigen Gebäude erreichen selten eine GRZ von über 0,25.

1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeführt und 2018 neu bekannt gemacht (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: FNP Planzeichnung Neubekanntmachung (Ausschnitt)

Der FNP weist den Siedlungsbereich der Ortslage mit Ausnahme der zentralen Achsen wie *Strandstraße*, *Seestraße*, *Postplatz* oder *Lindenstraße* (gemischte Bauflächen) generell als Wohnbaufläche aus. Im Ort selbst finden sich nur kleinere Sondergebietsflächen. Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird jedoch 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 teilweise auch auf den im Zusammengang bebauten Siedlungsbereich (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB).

Das Plangebiet selbst ist vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Östlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage" dargestellt.

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 „klassische" Wohngebiete im Sinne der §§ 3 und 4 BauNVO 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. 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.

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.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans 34 ist nach den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 31 kein Zentraler Versorgungsbereich, so dass für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitgehende Einschränkungen gelten. Innerhalb des Plangebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren– und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit geringen Ausnahmen (z.B. „Zingster Strandladen" mit maximal 30 m² Verkaufsfläche, sog. Annexhandel) unzulässig.

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

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

historische Entwicklung

Der Bereich entlang des *Rosenbergs* gehört zu den historisch gewachsenen Bereichen des Ortes. Historische Karten zeigen schon Ende des 19. Jahrhunderts straßenbegleitend einzelne Gehöfte mit unregelmäßiger Bebauung (vgl. Abbildung 3). Der östliche Bereich der *Rosenberg-Siedlung* stellte sich jedoch bis weit ins 20. Jahrhundert hinein als feuchte Grabenniederung dar, die eine deutliche Zäsur des Siedlungsbereichs markierte.

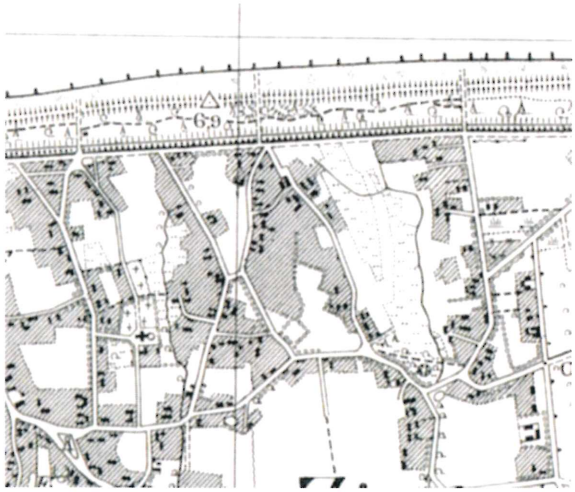


Abbildung 3: Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)

Bebauung

Das gesamte Plangebiet ist bebaut und damit vollständig als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB anzusprechen. Vereinzelt bestehen unbebaute Grundstücke (Flst. 77, 80, 112), die jedoch als Baulücken im Sinne § 34 BauGB anzusprechen sind.

Der *Rosenberg* stellt sich als leichte Erhöhung dar, die historisch zum Teil bis zu 100 m tiefen Grundstücke fallen leicht zu den westlich wie östlich verlaufenden Gräben ab, die den Siedlungsbereich gliedern und das Plangebiet begrenzen. Bereits in der Vergangenheit hat sich auf den ursprünglich tiefen Grundstücken eine mehrreihige Bebauungsstruktur ausgebildet,

wobei die Erschließung der rückwärtig gelegenen Bereiche teilweise über öffentliche Straßen (*Rosenberg-Siedlung*, Stichstraße zu *Rosenberg* 22 bis 26), teilweise aber auch über private Wege erfolgt (Zufahrt zu *Rosenberg* 10 bis 16).

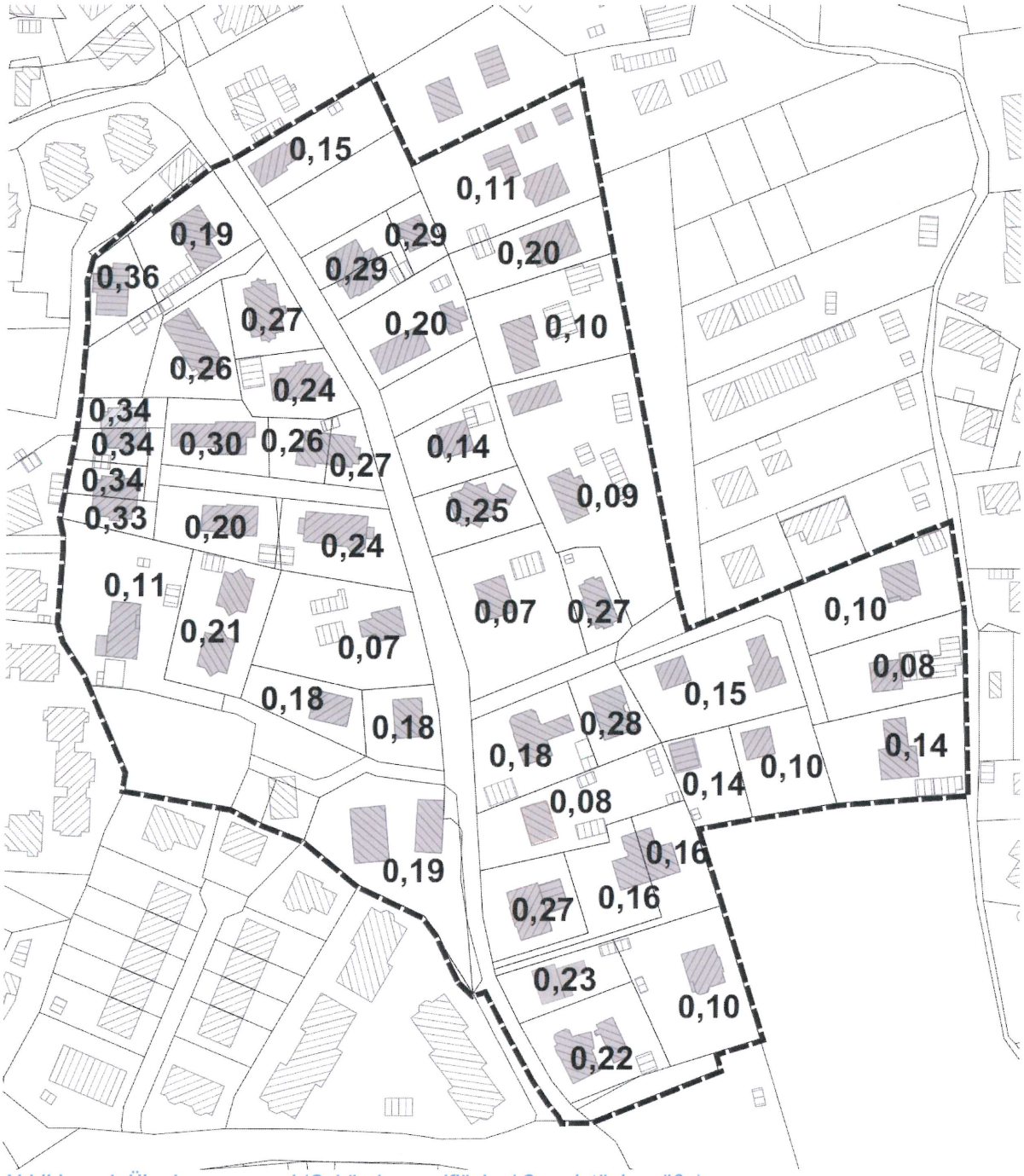


Abbildung 4: Überbauungsgrad (Gebäudegrundfläche / Grundstücksgröße)

Bebauungsdichte

Die Bebauung zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus, welche keine einheitlichen Dichtewerte erkennen lässt. Während die Dichtewerte (Gebäudegrundfläche der Hauptanlage / Grundstücksfläche) der historischen Bebauung im Wesentlichen bei zwischen 10 und 20% der Grundstücksfläche liegen, weisen diese bei neueren Gebäuden in der Regel Werte zwischen 20% und 30% auf. Nur die beiden Doppelhäuser *Rosenberg* 24 bis 24c ragen mit einem Überbauungsgrad von 34% deutlich über den Durchschnitt hinaus. Zudem liegen bei isolierter (d.h. flurstücksweiser) Betrachtung einzelne Sonderfälle wie die Garage mit Werkstatt

(Flst. 120/20) mit einer Überbauung von 36% über dem Durchschnitt (in der Örtlichkeit jedoch nicht prägend, da in Nutzungseinheit mit *Rosenberg* 36).

Räumlich konzentrieren sich die höheren Dichten auf das Umfeld des *Rosenbergs* sowie die westlich angrenzenden Flächen, während v.a. am östlichen Rand des Plangebiets (*Rosenberg-Siedlung*, rückwärtige Bebauung östlich im südlichen Abschnitt des *Rosenbergs*) noch durchweg eine kleinteilige, vorwiegend auch ältere Bebauung mit Dichten nicht über 20% vorkommt.

Geschossigkeit und Firsthöhen

Allgemein besteht die Bebauung im Plangebiet aus optisch eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach. Die Firsthöhe liegt bei der historischen Bebauung in der Regel unter 9,0 m (bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche). Bei den jüngeren Neubauten werden jedoch auch Firsthöhen bis 9,5 m erreicht.

Bei den höchsten Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um folgende Gebäude (vgl. Abbildung 5):

- Rosenberg Siedlung 1a mit 9,63 m (FH 10,99 m NHN)
- Rosenberg Siedlung 5 mit 9,52 m (FH 10,14 m NHN)
- Rosenberg 19a mit 9,44 m (FH 11,03 m NHN)
- Rosenberg 7 mit 9,37 m (FH 10,67 m NHN)
- Rosenberg 29 mit 9,36 m (FH 10,85 m NHN)
- Rosenberg 14 mit 9,31 m (FH 10,63 m NHN)
- Rosenberg 32 mit 9,27 m (FH 10,76 m NHN)

Angesichts der leichten Geländeunterschiede besteht keine direkte Übereinstimmung zwischen den größten örtlich sichtbaren Gebäudehöhen und den größten absoluten Höhen in NHN.

Bei der Umrechnung der absoluten Gebäudehöhen in sichtbare Firsthöhen über Gelände musst zum Teil zwischen den straßenseitigen Höhenpunkten interpoliert werden, so dass sich bei einer grundstücksweisen Aufnahme im Einzelfall geringfügig abweichende Werte ergeben können.

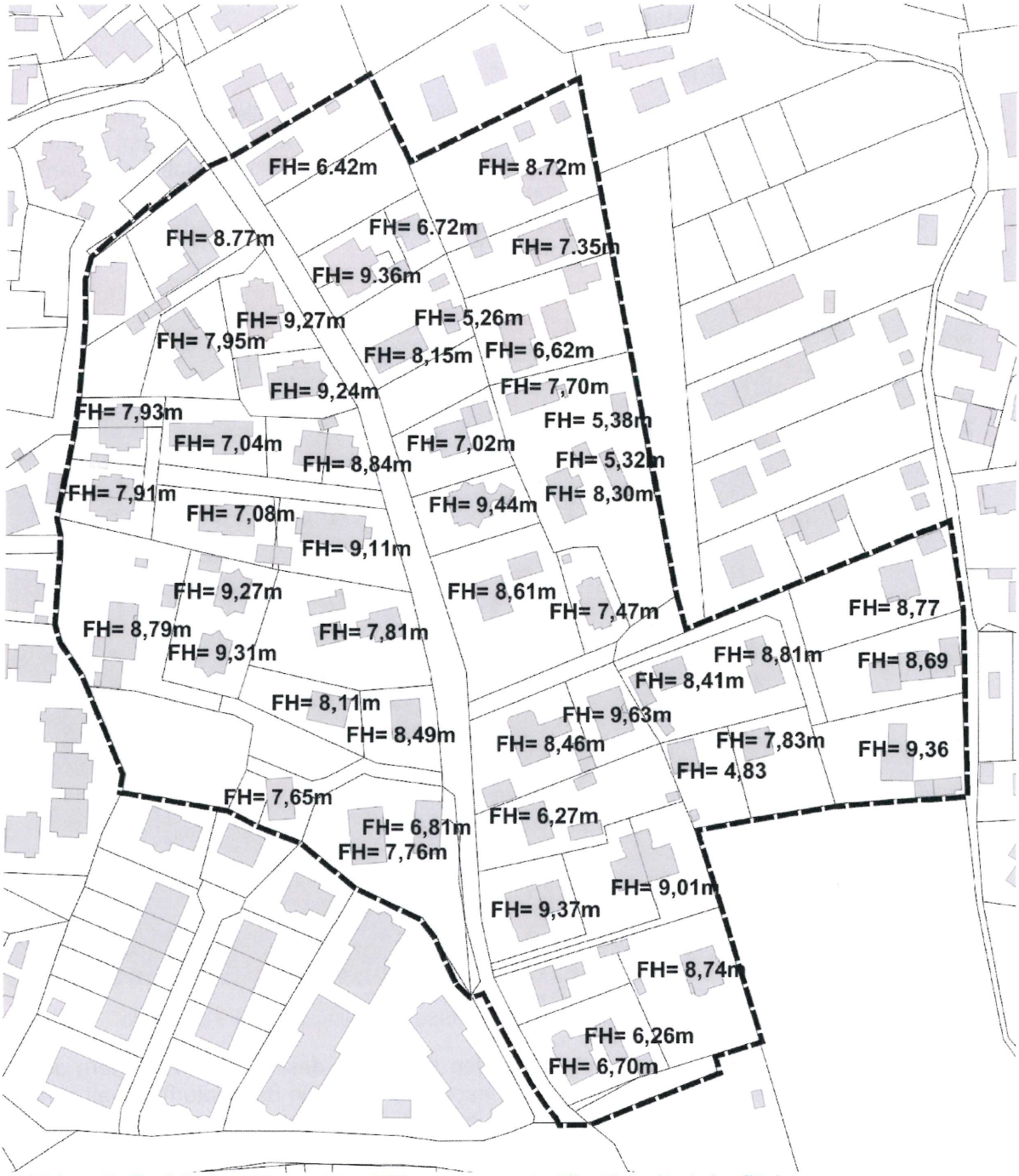


Abbildung 5: Firsthöhen in Metern über Höhe angrenzende öffentliche Verkehrsfläche

Planungsrechtliche Festsetzungen für angrenzende Siedlungsbereiche

Im Bereich des westlich angrenzenden einfachen Bebauungsplans Nr. 22 „Nördliche Dünenstraße / Rämel“ wurde für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich eine eingeschossige Bebauung mit Gebäudelängen bis 16 m, einer maximalen Firsthöhe bis 9,0 m über Straße sowie einer GRZ von 0,25 festgesetzt (Bauzone 4b).

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans 27 „Östliche Rosenberg-Siedlung“ an. Zugelassen ist hier für den Bereich der auf DDR-Zeit stammenden früher einheitlichen Siedlungsbauten eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis maximal 8,5 m über Straßenniveau und Gebäudelängen bis 16 m. Die GRZ wurde mit 0,25 festgesetzt.

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 km².

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

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

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

Schutzgebiete in der weiteren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 650 m.

In einem Abstand von rund 650 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 0,9 km befindet sich das Flächennaturdenkmal „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)".

1.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen (Stand: September 2013) folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

- Rosenberg 8 Wohnhaus (Nr. 1297 gem. Denkmalliste des Landkreises)
- Rosenberg 33 Wohnhaus (Nr. 1298 gem. Denkmalliste des Landkreises)

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind nach § 6 (1) DSchG M-V verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

1.7 Hochwasserschutz

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

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

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

1.8 Grenznaher Raum

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

2 Städtebauliche Planung

2.1 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 Siedlungsbereiche verschiedene Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt (vgl. Abschnitt 1.3.2). Dabei wurden die Aussagen des

Rahmenplans vor dem Hintergrund der Bestandsaufnahme (vgl. Abschnitt 1.4.1) parzellenweise auf Plausibilität und Berechtigung geprüft. Dabei wurde erkannt, dass die Trennung in Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich" und 5/a/b „Randbereich" nach den jüngsten Neubauten (*Rosenberg* Nr. 7, 19a, 29; *Rosenberg-Siedlung* Nr. 1) nicht mehr aufrechtzuerhalten ist. Eine gewisse Abstufung ist nur noch hinsichtlich der Gebäudelängen zu erkennen.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen bei einheitlicher Einstufung als Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich" damit v.a. zwischen verdichteten, vorwiegend straßennahen Bereichen sowie einer lockeren rückwärtigen Gartenbebauung unterschieden:

2.1.1 Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich"

Das Plangebiet wird einheitlich der Bauzone 4 („Gewachsener Siedlungsbereich") zugeordnet. Wie in vielen zentrumsnahen Bereichen des Ortes wurden auch entlang des *Rosenbergs* in den letzten Jahren viele der früher tiefen Grundstücke (ca. 90 m von Straßenkante bis zum Graben) durch Wohngebäude mit eigener Binnenerschließung und entsprechender Grundstücksaufteilung neu bebaut. Insgesamt ist so eine mehrreihige Bebauung mit vergleichsweise mittlerer Dichte entstanden (vgl. Abbildung 4). Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bebauung mit Firsthöhen bis 9,5 m über Straßenniveau orientiert sich die zukünftig mögliche Bebauung an den in letzter Zeit entstandenen dichteren Neubauten. 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 bislang nur in Einzelfällen vor (Doppelhäuser *Rosenberg* Nr. 24/24b, 24b/c, bei grundstücksbezogener Betrachtung Flst. 129/20).

Hinsichtlich der Baukörperlängen wird zwischen der West- bzw. Ostseite des *Rosenbergs* unterschieden. Während die Westseite durch zahlreiche Gebäude mit Längen von 18 m bis 20 m, im Einzelfall auch bis zu 25 m geprägt ist – und angrenzend auch größere Gebäudelängen vorkommen (z.B. *Kranichrast* 3-9, 4-12, *Lindenstraße* 34) -, bleiben die Gebäudelängen auf der Ostseite des *Rosenbergs* im Wesentlichen unter 16 m. Mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m auf der Westseite bzw. 16 m auf der Ostseite wird der jeweils prägenden Bebauung entsprochen.

Soweit durch die Bestandsbebauung gedeckt werden für die rückwärtigen Grundstücke eine leicht geringere GRZ bei einheitlich bis 16 m Gebäudelänge und einer maximalen Firsthöhe bis 9,0 m über Straßenniveau festgesetzt (Bauzone 4b). Bei der Gliederung in 4a und 4b werden über breite, ausgebaute Stichstraßen erschlossene Anlagen der straßenseitigen Bauzone 4a zugeordnet. Auch die Qualität der direkt angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebiets war bei der Bewertung der rückwärtigen Flächen als prägend zu berücksichtigen; dies gilt v.a. im Südwesten für die Wohnanlagen am Kurmittelhaus sowie an der *Kranichrast* und die angrenzende Bebauung an der *Lindenstraße*.
Die rückwärtigen Bereiche der Bauzone 4b sollen auch zukünftig lockerer und kleinteiliger bebaut bleiben. Die Festsetzung einer GRZ 0,25 für die rückwärtigen Bereiche entspricht dabei den Festsetzungen für die jeweils angrenzenden Flächen (vgl. Bebauungspläne Nr. 22 „Nördliche Dünenstraße / Rämel" und Nr. 27 „Östliche Rosenberg-Siedlung" mit jeweils GRZ 0,25, Gebäudelängen bis 16 m und einer maximalen Firsthöhe bis 9,0 über Straße).

Die straßenseitigen Baufluchten folgen dem Bestand, die Bestandsbebauung hält in der Regel abschnittsweise einen ähnlichen Abstand zur Straßenkante (Straßenbegrenzungslinie) ein.
Ohne Berücksichtigung kleinerer Unregelmäßigkeiten werden für die meisten Straßenabschnitte eine Vorgartentiefe von einheitlich 3,0 m zugrunde gelegt. Nur zwischen *Rosenberg* Nr. 7 und 19b besteht eine durchgehend größere Vorgartentiefe; hier werden einheitlich 6,0 m angesetzt, was für die Gebäude in der Regel immer noch die Möglichkeit einer deutlichen straßenseitigen Erweiterung eröffnet.
Die Einhaltung der bisherigen Baufluchten ist für die Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds von großer Bedeutung.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche werden ergänzend Besonderheiten wie notwendige Zufahrten zu rückwärtiger Bebauung oder in Besonderem straßen- und ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen (z.B. auf Flst. 115/8 und 113/8, Flst.76/1 und

77, Flst. 109/3) durch Aussparung aus dem Baufenster berücksichtigt. Entlang der Ränder des Plangebiets im Westen und Osten war bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen zudem der Grabenschutzstreifen zu sichern (5,0 m ab Oberkante Böschung). Bestehende (rechtmäßig errichtete) bauliche Anlagen innerhalb des Grabenschutzstreifens genießen Bestandsschutz.

Entlang Rosenberg-Siedlung trennt der Graben (mit Grabenschutzstreifen) die Grundstücke von der erschließenden Straße. Die Grundstückszufahrten (mit Grabenüberfahrten / Verrohrungen) sind Bestand. Sollten im Zuge von Grundstücksveränderungen zusätzliche Zufahrten zur Erschließung zwingend erforderlich werden, können diese als Einzelfall im Wege einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB genehmigt werden.

Allgemein kann eine Überschreitung der straßen- und rückseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen. Für die Grabenschutzbereiche ist die Errichtung von Nebenanlagen jedoch durch Festsetzung als von Bebauung frei zu haltendem Bereich ausgeschlossen.

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 erschlossen werden müssen. Abweichend von § 19 (4) BauNVO wird deshalb für Bereiche mit geringerer GRZ eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließlich Stellplätze mit Zufahrten und Terrassen verankert. Mit einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 entspricht die Festsetzung der für den Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 27 "östliche Rosenberg-Siedlung“ getroffenen Regelung. 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, Abbildung 4). Es handelt sich um die Doppelhäuser *Rosenberg* 24/24a, 24b/c mit 0,34. Zudem liegt bei grundstücksweiser Betrachtung die Bebauung auf Flst. 120/20 mit einer GRZ von rund 0,36 über dem zulässigen Maß.
  Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 in der Bauzone 4a berücksichtigt den Bestand in allen Fällen, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohn- bzw. Mischgebiete), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.
- Maximale Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m über Straßenniveau wird nur in Einzelfällen geringfügig überschritten (vgl. Abschnitt 1.4, Abbildung 5). Betroffen ist *Rosenberg Siedlung* Nr. 1a mit 9,6 m. Die in Bauzone 4b zulässige Firsthöhe von 9,0 m wird überschritten durch das Wohngebäude *Rosenberg Siedlung* Nr. 5 mit knapp 9,5 m sowie geringfügig durch das Doppelhaus *Rosenberg* Nr. 9/11 mit 9,05 m.
  Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung um bis zu 0,5 m in berücksichtigt den Bestand in allen Fällen. Angesichts des leicht bewegten Geländes sowie der unterschiedlichen Dachneigungen wird die zugelassene Überschreitung im Orts- und Straßenbild nicht erkennbar sein.
- 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 Drempel 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 eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich.
- Bauweise: Die Ausnahme soll „gewachsene", d.h. aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude berücksichtigen, die im Einzelfall die festgesetzte Länge überschreiten. Betroffen sind in Bauzone 4a bei zulässigen Gebäudelängen bis 20 m die Gebäude *Rosenberg* Nr. 26 mit 24,3 m, Nr. 34 mit 20,5 m. In Bereichen mit einer maximalen Gebäudelänge bis 16,0 m sind betroffen: das Doppelhaus *Rosenberg* Nr. 9/11 mit 18,2 m sowie das Wohnhaus *Rosenberg-Siedlung* Nr. 5 mit 17,3 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 nach § 22 (2) BauNVO geltenden maximalen Gebäudelänge und stellt damit noch keinen unverträglichen Bruch mit der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Sämtliche Ausnahmen gelten für Änderungen und Nutzungsänderungen, um eine zeitgemäße Entwicklung des Gebäudebestands auch über einen reinen Bestandsschutz hinaus zu ermöglichen. Zusätzlich werden die Ausnahmen hinsichtlich der GRZ auch für Erneuerungen vorgesehen, um die bisherige Grundstücksnutzung dem Umfang nach abzusichern. Hinsichtlich der Firsthöhe sowie der Geschossigkeit (Größe der Dachaufbauten) kann im Falle eines Neubaus die zulässige Firsthöhe durch Anpassung der Dachneigung ohne erheblichen Flächenverlust eingehalten werden. Hinsichtlich der Gebäudelänge kann eine vergleichbare Grundstücksnutzung in der Regel auch mit einem städtebaulich günstiger proportionierten Baukörpern erreicht werden. Für Erweiterungen gelten die Ausnahmen nur bei Überschreitung der Firsthöhe oder Gebäudelänge und der Maßgabe, dass die jeweilige Überschreitung nicht zunimmt, was z.B. bei einem untergeordneten Anbau auf der Längsseite der Fall sein kann.

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. auf Flst. 115/8 und 113/8, Flst.76/1 und 77, Flst. 109/3). 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 Bauzone 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.

Um eine unproportionierte, ortsfremde Überformung der Dachflächen mit Gauben zu verhindern, wird ergänzend der Umfang von Dachgauben in einem zweiten Dachgeschoss begrenzt. 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. 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 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). Unterstützt wird die Festlegung durch eine Begrenzung der Zu- und Ausfahrten auf ein ortsübliches Maß (Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen).
Bei straßenbegleitenden Gräben (hier entlang *Rosenberg-Siedlung*) 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 Gewässerveränderungen 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.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz (*Rosenberg* und *Rosenberg- Siedlung*) erschlossen.

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

Bei straßenbegleitenden Gräben (hier entlang *Rosenberg-Siedlung*) 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 Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Zusätzlich erforderlich werden Grabenüberfahrten können baurechtlich als Befreiung nach § 31 (2) BauGB von der Festsetzung als von baulichen Anlagen frei zu haltende Grundstücksfläche genehmigt werden.

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 Feuerwehrzufahrt 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. Es ist eine Versickerungsanlage nach DWA-A 138 zu errichten. 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 Ost. 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 Uferrandstreifen 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 Schaden 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.

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 Versieglung
Bauzone 4a	27.933 qm	63%	0,3	8.380 qm	12.570 qm
Bauzone 4b	12.840 qm	29%	0,25	3.210 qm	5.136 qm
Verkehrsflächen	3.229qm	7%			3.229 qm
Plangebiet	**44.002 qm**			**11.590 qm**	**20.935 qm**

Insgesamt werden 40.773 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 11.590 qm überplant. Der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken liegt insgesamt bei 43%.

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 der Ortslage Zingst ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Baugrundstücke sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Sinne § 34 BauGB von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Im Planbereich befinden sich einzelne wertvolle Großgehölze, die nach §§ 18, 19 NatSchAG M-V sowie der gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Naturschutz ist deshalb v.a. hinsichtlich des Einzelbaumschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen.
  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 in besonderem Maße dabei auch auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die im Siedlungsbereich erhaltenen Landschaftsbestandteile wie prägende Bäume oder durchgehende Gräben mit ihren Grabenrandbereichen.
- 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. Genehmigterweise 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 grundstücksweiser 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 einzelne Sonderfälle), 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 Obergrenzen 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 / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen 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 40.773 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 11.590 qm überplant. Der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken liegt insgesamt bei 43%.

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.

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

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

Boden / Fläche

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.

Das gesamte Plangebiet ist als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Teil des Siedlungsraums.

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.

Als Maßnahme der Innenentwicklung ist die Planung geeignet, die Qualität bestehender Siedlungsflächen durch eine Steuerung der Nachverdichtung langfristig zu sichern und damit die Inanspruchnahme zusätzlicher (Landschafts-)Flächen für eine Siedlungsnutzung zu reduzieren.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Westen durch den Graben 10/4/3/1 sowie im Osten im Bereich Rodenberg Siedlung durch den Graben 10/3/4 bzw. 10/3 begrenzt. Die Gräben stellen zusammen mit den verrohrten Zuläufen die Oberflächenentwässerung des Plangebiets sicher.

Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 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 dazugehörenden Grabenschutzstreifen in einer Breite von 5,0 m ab Böschungsoberkante werden von baulichen Anlagen freigehalten, soweit dies der Gebäudebestand erlaubt.

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

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

Pflanzen und Tiere

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

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

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Nummer	*Baumart*	*Stamm-ø (m)*	*Stamm-U (m)*	*Kronen-ø (m)*	*Umgang*	*Schutz*
1138	Eiche	0,5	1,6	10,0	E	§, S
1139	Laubbaum	0,2	0,6	3,0		
1140	Ahorn	0,3	0,9	5,0		S
2013	Erle	0,4	1,3	8,0		S
2014	Tanne	0,2	0,6	3,0		
2015	Tanne	0,2	0,6	4,0		
2016	Tanne	0,3	0,9	9,0		S
2017	Tanne	0,4	1,3	8,0		S
2018	Tanne	0,4	1,3	8,0		S
2019	Tanne	0,4	1,3	8,0		S
2022	Tanne	0,4	1,3	8,0		S
2023	Tanne	0,3	0,9	7,0		S
2024	Tanne	0,3	0,9	7,0		S
2025	Laubbaum	1,1	3,5	10,0	E	S
2026	Kiefer	0,3	0,9	6,0	E	S
2027	Kiefer,zweist.	0,2	0,6	6,0	E	
2033	Blautanne	0,25	0,8	6,0		S
2034	Blautanne	0,4	1,3	6,0		S
2035	Walnuss	0,3	0,9	8,0		S
2036	Weide	0,6	1,9	10,0		S
2037	Kiefer	0,4	1,3	10,0		S
2038	Kiefer	0,5	1,6	11,0		S
2039	Birke	0,3	0,9	8,0		S
2040	Kiefer	0,5	1,6	14,0	E	S
2041	Kastanie	1,0	3,1	16,0	E	§, S
2042	Erle	1,1	3,5	15,0	E	S
2043	Kastanie	0,7	2,2	14,0	E	§, S
2044	Rotbuche	0,25	0,8	7,0	E	S

2047	Birke	0,3	0,9	6,0		S
2048	Birke	0,3	0,9	7,0		S
2049	Birke	0,3	0,9	7,0		S
2052	Kiefer	0,5	1,6	13,0	E	S
2053	Kiefer	0,4	1,3	6,0	E	S
2054	Erle	0,3	0,9	8,0	E	S
2060	Kiefer	0,7	2,2	10,0	E	S
2061	Kiefer	0,5	1,6	14,0	E	S
2086	Esche	1,0	3,1	15,0	E	S
2087	Birke	0,3	0,9	4,0		S
2088	Birke	0,4	1,3	4,0		S
2089	Birke	0,4	1,3	4,0		S
2091	Kiefer	0,4	1,3	10,0		S
2092	Kiefer	0,3	0,9	5,0		S
2093	Kiefer	0,5	1,6	8,0		S
2094	Kiefer	0,3	0,9	6,0		S
2095	Kiefer	0,4	1,3	8,0		S
2096	Birke	0,2	0,6	6,0		
2104	Laubbaum, zweistämmig	0,3	0,9	3,0		S
2105	Linde (Straßenbaum)	0,6	1,9	3,0	E	§
2106	Linde (Straßenbaum)	0,2	0,6	3,0	E	§
2121	Birke	0,3	0,9	4,0		S
2122	Buche	0,3	0,9	5,0		S
2123	Tanne	0,4	1,3	7,0		S
2126	Tanne	0,6	1,9	9,0		S
2127	Eiche	0,5	1,6	6,0	E	§, S
2128	Tanne	0,6	1,9	10,0		S
2129	Tanne	0,3	0,9	6,0		S
2130	Tanne	0,4	1,3	7,0		S
2131	Eiche	0,5	1,6	11,0	E	§, S
2132	Eiche	0,7	2,2	12,0	E	§, S
2133	Eiche	0,5	1,6	10,0	E	§, S
2134	Pflaume	0,2	0,6	3,0		
2136	Tanne	0,5	1,6	8,0		S
2142	Birke	0,5	1,6			S
2146	Linde, zweist. (Straßenbaum)	0,2	0,6	1,0	E	§
2147	Linde (Straßenbaum)	0,2	0,6	2,0	E	§
2148	Linde (Straßenbaum)	0,3	0,9	2,0	E	§
2149	Linde (Straßenbaum)	0,5	1,6	3,0	E	§
2150	Linde (Straßenbaum)	0,5	1,6	4,0	E	§
2151	Linde (Straßenbaum)	0,3	0,9	2,0	E	§
2152	Linde (Straßenbaum)	0,6	1,9	3,0	E	§
2153	Linde (Straßenbaum)	0,6	1,9	3,0	E	§
2154	Linde (Straßenbaum)	0,4	1,3	3,0	E	§
2159	Apfelbaum	0,5	1,6	6,0		
2161	Buche	1,0	3,1	14,0	E	§, S
2162	Tanne	0,4	1,3	6,0		S

2163	Linde	0,3	0,9	6,0	(außerhalb)	S
2164	Birne	0,2	0,6	3,0		
2165	Apfelbaum	0,3	0,9	8,0		
2167	Tanne	0,3	0,9	6,0		S
2170	Kastanie	0,8	2,5	13,0	E	§, S
2176	Linde (Straßenbaum)	0,5	1,6	3,0	E	§
2183	Birke	0,3	0,9	6,0		S
2184	Lärche	0,3	0,9	3,0		S
2185	Lärche	0,3	0,9	3,0		S
2186	Kiefer	0,4	1,3	7,0		S
2187	Eiche	0,3	0,9	4,0		S
2188	Esche , zweist.	0,3	0,9	8,0		S
2189	Tanne	0,2	0,6	6,0		
2190	Tanne	0,2	0,6	6,0		
2195	Birke	0,3	0,9	6,0		S
2204	Birke	0,4	1,3	4,0		S
2205	Birke	0,4	1,3	4,0		S
2206	Eiche	0,4	1,3	5,0	E	§, S
2207	Birke	0,4	1,3	5,0		S
2208	Birke	0,3	0,9	5,0		S
2209	Eiche	0,6	1,9	13,0	(außerhalb)	§
2210	Eiche	0,6	1,9	14,0	(außerhalb)	§
2219	Birke	0,3	0,9	4,0		S
2220	Birke	0,3	0,9	4,0		S
2221	Birke	0,4	1,3	5,0		S
2222	Birke	0,3	0,9	5,0		S
2223	Tanne	0,6	1,9	8,0		S
2224	Birke	0,5	1,6	9,0		S
2225	Birke	0,3	0,9	4,0		S
2226	Birke	0,2	0,6	4,0		
2227	Eiche	0,7	2,2	12,0	(außerhalb)	§
2228	Birke	0,4	1,3	6,0		S
2249	Birke	0,4	1,3	7,0		S
2250	Birke	0,4	1,3	4,0		S
2251	Birke	0,6	1,9	9,0		S
2252	Birke	0,4	1,3	5,0		S
2253	Tanne	0,6	1,9	11,0		S
2254	Esche	0,25	0,8	4,0		S
2255	Birke	0,4	1,3	8,0		S
2256	Birke	0,4	1,3	3,0		S
2257	Birke	0,3	0,9	5,0		S
2258	Birke	0,3	0,9	5,0		S
2259	Esche	0,4	1,3	8,0	(außerhalb)	S
2260	Esche	0,2	0,6	3,0	(außerhalb)	
2261	Birke	0,45	1,4	6,0	(außerhalb)	S
2262	Birke	0,2	0,6	3,0	(außerhalb)	
2263	Birke	0,5	1,6	6,0	(außerhalb)	S
2264	Buche	0,6	1,9	12,0	(außerhalb)	§

2265	Birke	0,6	1,9	10,0	(außerhalb)	S
2290	Birke	0,6	1,9	10,0	(außerhalb)	S
2291	Buche	0,5	1,6	10,0	(außerhalb)	§, S
2292	Buche	0,5	1,6	10,0	(außerhalb)	§, S
2293	Birke	0,2	0,6	3,0	(außerhalb)	S
2294	Buche	1,0	3,1	12,0	(außerhalb)	§, S
2295	Buche	0,3	0,9	8,0	(außerhalb)	S, S
2296	Birke	0,5	1,6	8,0	(außerhalb)	S
2318	Weide	0,5	1,6	7,0		S
2319	Tanne	0,6	1,9	8,0		S
2320	Tanne	0,3	0,9	7,0		S
2321	Tanne	0,4	1,3	7,0		S
2324	Linde	0,5	1,6	9,0	E	§, 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.

Gesetzlich nach §§ 18 / 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume werden sämtlich zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich werden ortsbildrelevante Bäume mit Erhaltungsgebot belegt. Für alle übrigen Bäume gilt ansonsten der derzeitige Schutzstatus nach Baumschutzsatzung fort.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

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

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

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

Fledermäuse: Die bestehenden Gebäude sind 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 wie auch für die Zukunft nicht auszuschließen. Es werden von der Planung jedoch 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. Bei den nicht auszuschließenden geschützten Arten handelt es sich daher um Vögel sowie Fledermäuse, die als Kulturfolger auch den Siedlungsraum besiedeln. Durch die Überplanung entsteht damit auf der Ebene der Bodenordnung grundsätzlich kein artenschutzrechtlicher Konflikt.

Baubedingten Wirkungen, z.B. Störungen und Tötungen bei Gebäudeabbruch oder der Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk, kann durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten begegnet werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschenens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, so dass spezifische Festsetzungen hierzu entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume im Siedlungsbereich, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Aber auch Regelungen zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten können auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden, vor allem, wenn bei Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall, bei denen einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden, bestimmte Ausgleichsmaßnahmen erst bei Durchführung der Bebauung zweckmäßig

sind. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung veraltet.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG kann aktuell nicht festgestellt werden. 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. 34 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. Sowohl die gemeindliche Baumschutzsatzung als auch der gesetzlichen Baumschutz stellen pauschal Fällgenehmigungen in Aussicht, sofern ein Baum die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Da der Bebauungsplan ausschließlich bestandsorientiert Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB überplant, ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann.

Ostseeheilbad Zingst,
August 2020