



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

**Nr. 39 „nördlicher Kavelweg“
Ostseeheilbad Zingst**

Satzung

Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 39 "nördlicher Kavelweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 39 "nördlicher Kavelweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 6 BauGB)

I.1.1) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In Bauzone 5b sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Abweichend ist in Doppelhaushälften jeweils nur maximal 1 Wohneinheit zulässig.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

I.2.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO

a) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

b) In der Bauzone 5b mit einer festgesetzten GRZ 0,25 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

I.2.2) Bezugspunkt Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

I.2.3) Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

I.2.4) Anrechnung von Gemeinschaftsflächen (§21a Abs. 2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) hinzuzurechnen. Dabei wird die Gemeinschaftsfläche zu gleichen Teilen zugeordnet:
- GSt 1 den Flurstücken 356, 357, 358, 359.

I.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO BauGB)

I.3.1) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

- a_{14m} abweichende Bauweise 14 m Länge
- a_{16m} abweichende Bauweise 16 m Länge.

I.3.2) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 und 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 Abs. 6 und 8 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 bestehende baulichen Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.5) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 Abs. 1 BauGB)

I.5.1) GRZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ in der Bauzone 5a bis zu einer GRZ von 0,45 zugelassen werden, sofern die Grundfläche des vorhandenen zulässigerweise errichteten Gebäudes durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.5.2) Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 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.

I.5.3) Zahl der Vollgeschosse

In Bereichen mit nur einem zulässigen Vollgeschoss kann für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Erweiterungen und Erneuerungen sind dabei ausgeschlossen.

I.5.4) Bauweise

Für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 32 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, welche die festgesetzte Gebäudelänge überschreitet, nicht vergrößert wird.

I.6) Grünordnungsmaßnahmen

I.6.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. In begründeten Fällen kann auch ein anderer in der Nähe befindlicher Pflanzstandort gewählt werden.

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

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

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 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

a) Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben für ein zweites Dachgeschoss dürfen abweichend von Satz 1 in Summe eine Breite von 1/5 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

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

II.3) Traufhöhe (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

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

b) Die Traufhöhe als Höchstmaß beträgt für das Hauptdach 4,0 m. Für Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude kann als Ausnahme eine Überschreitung der maximal zugelassenen Traufhöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden. Eine Erweiterung ist als Ausnahme nur zulässig, wenn zusätzlich die bestehende Traufhöhe nicht überschritten wird.

II.4) Einfriedungen (§ 86 Abs. 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).

II.5) Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig der nach § 86 LBauO MV erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

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

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

Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

III.2) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

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

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

III.3) Gemeindliche Satzungen

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

- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- 2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

III.4) Artenschutz (BNatSchG)

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

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

III.5) Altlasten (LBodSchG M-V und BBodSchG)

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

III.6) Niederschlagswasserentsorgung (LWaG M-V und WHG)

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

III.7) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V)

Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte

Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

III.8) Erdaufschlüsse und Bohrungen / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

III.9) Wald

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen von dieser Vorgabe werden in der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern geregelt. Im gesetzlichen Waldabstand dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde zulässig.

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	8
1.1 Grundlagen	8
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl	8
1.1.2 Plangrundlage	8
1.1.3 Rechtsgrundlagen	8
1.2 Ziele der Planung	9
1.3 Übergeordnete Planungen	10
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung	10
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung	11
Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ (vgl. Abbildung 2: hellgrau/mittelgrau) ...	12
Bauzone 5a/b – „Randbereiche“	12
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	13
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung	14
1.5 Schutzgebiete und –objekte	18
1.6 Hochwasserschutz	18
1.7 Grenznaher Raum	19
1.8 Forst	19
2 Städtebauliche Planung	20
2.1 Planungskonzept	20
2.1.1 Hoppenberg / Darßer Weg (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)	20
2.1.2 Bauzone 5a/b „Randbereich“	20
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen	22
2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO	22
2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen	22
2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen	23
2.2.4 Örtliche Bauvorschriften	24
2.3 Erschließung	25
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	25
2.3.2 Ver- und Entsorgung	26
2.4 Flächenbilanz	27
3 Auswirkungen	27
3.1 Abwägungsrelevante Belange	27
3.2 Private Belange	28
3.3 Natur und Umwelt	29
3.3.1 Allgemeines	29
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild	29
3.3.3 Eingriffsbewertung	33

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.2 Grundlagen

1.2.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des Kavelweges (konkret alle Grundstücke, welche über den nördlichen Kavelweg als öffentliche Straße erschlossen werden). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,2ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für geringe Teile des Plangebiets existiert kein Flächennutzungsplan, da diese Flächen von der damaligen Genehmigung des zuständigen Ministeriums ausgenommen wurden (vgl. § 6 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Überlagernd gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 31 zum „Schutz des zentralen Versorgungsbereiches“, welcher weitgehende Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen im vorliegenden Plangebiet enthält.

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 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine bauliche Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt (vgl. Planungsziele), kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche wird nach überschlägiger Prüfung unterschritten.

Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert nicht zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der größeren Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der topographischen Vermessung des Plangebiets durch öbVI Ulrich Zeh im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters mit Stand vom November 2021, aktualisiert März 2023.

1.2.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),

1.3 Ziele der Planung

Der Anlass zur Prüfung eines Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB entsteht durch ein im Plangebiet zu beobachtenden und zunehmenden Nachverdichtungsdruck/ Baudruck, welcher letztendlich durch hohe Boden- und Baupreise befördert wird. Dies führt zu einer baulichen Massierung von Grundstücken hinsichtlich der „Versiegelungsgrade“/ Bodenversiegelungen sowie auch in der Bauwerkshöhe (vgl. beispielweise Kavelweg 9, 10, 12 und 13 bei ca. gleichbleibender Nutzungsintensität hinsichtlich der Gebäudegrundflächen von 150-200m², Parkierungsflächen und Wohneinheiten verringern sich die Grundstücksgrößen von ca. 1.040m² auf ca. 640m²). Bei geplanten Neubauvorhaben werden bei den gleichen Bebauungsparametern Grundstücksgrößen von 640m² i.d.R. nicht mehr erreicht.

Im Ergebnis entstehen so bodenrechtliche Spannungen, welche nach den bauplanungsrechtlichen Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB nicht mehr bewältigt werden können. Dies zieht teilweise auch Erschließungsdefizite aufgrund der hohen Bodenversiegelung hinsichtlich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst nach sich (ein öffentlicher Regenwasserkanal besteht im Plangebiet nicht).

Ebenso kommt es zu Beeinträchtigung eines durchgrüneten Straßen- und Ortsbildes durch Anordnung der Parkierungsflächen und Nebengebäude mit sehr geringen Abstand zur Straße und dem damit einhergehenden Verlust von Pflanzflächen für Hecken und Bäume für eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität.

Das Plangebiet weist eine Mischung aus Neubauten und älteren Bestandsgebäuden auf. Es ist jedoch in jüngster Zeit eine verstärkte Bautätigkeit und Antragslage zu verzeichnen, sodass in den nächsten Jahren eine weitergehend verstärkte Bautätigkeit absehbar ist. Darüber hinaus bestehen noch vereinzelt Baulücken.

Bereits im Rahmenplan „Innenentwicklung“ 2012 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wurden qualifizierte Entwicklungsziele für die Bebauung entlang des Kavelweg vorgeschlagen. Dabei wurde der vorliegende Geltungsbereich der Bauzone 5 a/b „Randbereich“ und der Bauzone 4 a/b „gewachsener Siedlungsbereich“ zugewiesen (s.a. Kap. 1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung). Insoweit ist das Vorliegen eines Planungserfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu bejahen, da mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39 „nördlicher Kavelweg“ die weitere Entwicklung dieses Siedlungsbereiches gelenkt und gesteuert werden kann, auch im Sinne des Abbaus bodenrechtlicher Spannungen.

Konkret werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der historisch gewachsenen und bestehenden Baufluchten für Hauptgebäude und Festsetzung eines Mindestabstandes für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude zur Straße,
- Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden (wie beispielsweise Dachformen, Dachneigungen) und Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Förderung eines begrüneten Orts- und Straßenbildes,
- Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur durch Festsetzung von maximalen Gebäudelängen,
- Bestandorientierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere hinsichtlich der Bauwerkshöhe

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

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 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.

1.4.2 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..

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

Defizite / Risiken

Neben der Erschließungsstruktur werden vor allem die zunehmende Nutzungsdichte für städtebauliche Probleme im Rahmenplan erkannt. Dabei schwankt der grundstückswise Verdichtungsgrad zu stark, um im Neubaufall eindeutige Vorgaben für das Einfügen abzuleiten.

Häufig ist es auch nicht die Bebauung, sondern vor allem die Gesamtversiegelung, die für einen Qualitätsverlust verantwortlich ist. Die kleinen Einheiten ziehen einen vergleichsweise hohen Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätze (z.B. Kavelweg Nr. 9, 13) nach sich. Zudem sind viele Grundstücke durch notwendige Überfahrten (zugunsten rückwärtiger Grundstücke) zusätzlich belastet. Auch wenn deshalb die ehemaligen Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Wohngebiete mit wenigen Ausnahmen im Zentrum allgemein eingehalten werden, so zeichnen sich angesichts einer Gesamtversiegelung zum Teil deutlich über 60% der

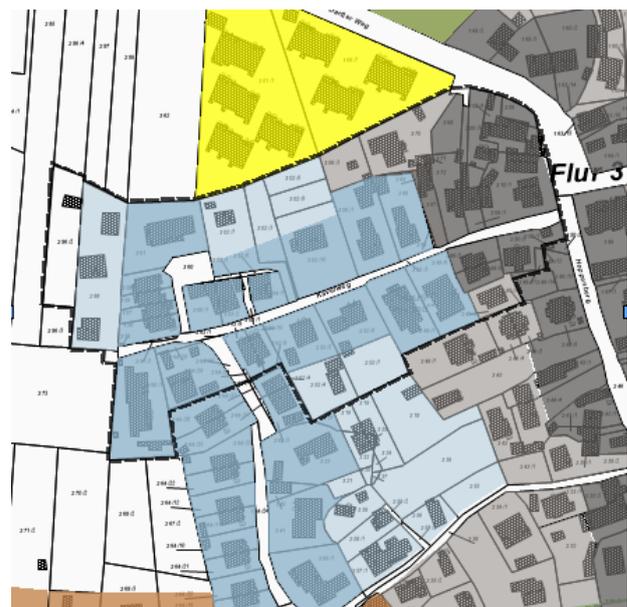


Abbildung 1: Rahmenplan (Ausschnitt)

Grundstücksfläche städtebauliche Missstände bereits ab (z.B. Kavelweg Nr. 4, 6, 8, 10, 12, 23 bis 23 c).

Die voranschreitende Verdichtung entsteht zum Einen durch Grundstücksteilungen (mehrere Gebäude auf evtl. geteilten Grundstücken) sowie zum Anderen durch größere Ersatzneubauten. Das Maß wird dabei häufig nur durch die einzuhaltenden Grenzabstände begrenzt.

Nicht selten ist dabei eine schleichende Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen z.B. durch Verringerung des Abstands zur Straße oder durch eine verstärkte Bebauung in rückwärtigen Gartenbereichen (Kavelweg 13, 25) zu verzeichnen. Gebäude mit reduzierter Vorgartentiefe bzw. gänzlich ohne Abstand zur Straße durchbrechen die bestehenden Baufluchten.

Auch in den Grabenschutzbereichen, die früher zumindest bei offiziellen Gewässern II. Ordnung gesetzlich geschützt waren, besteht hoher Bau- und Nutzungsdruck, wodurch Pflege und Unterhalt der Gräben (als auch als funktional notwendige Erschließungsanlagen) erschwert und ihre ortsbildprägenden Qualitäten (als auflockernde Landschaftselemente) gefährdet werden.

Die Auffälligkeit struktursprengender Neubauten wird nicht selten durch eine Wiederholung gleicher Gebäude gesteigert. Hinzu kommt häufig eine Missachtung des primären Wegenetzes hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude; private innere Stichstraßen werden wichtiger als das eigentliche öffentliche Straßennetz (Doppelhäuser entlang privater Stichwege mit Seitenfassade zur Straße, z.B. Kavelweg 4, 6, 23 bis 23 c, 33, 33a).

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. 39 folgende Bauzonen aus:

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

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

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

Als Entwicklungsziel kommt der Sicherung als durchgrüntes Wohn-/Feriengebiet mit hoher Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. Deutlich ist die Gefahr eines Zusammenwachsens von straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung zu erkennen, was nicht zuletzt den Verlust der Gartenzone für die vordere Bebauung bedeutet. 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. Die vordere Bebauung ist zudem durch zahlreiche Stichwege auch hinsichtlich der Lärmbelastung in ihrer Wohnqualität eingeschränkt. Für die vordere Bebauung wird deshalb eine Mindestgartentiefe von 8m angestrebt, wobei örtliche Besonderheiten (durch Parzellierung oder Bebauung) berücksichtigt werden. Bei einem Abstand von insgesamt 12m zwischen erster und zweiter Bebauungsreihe ist die innere Bebauung nicht mehr straßenbildprägend.

Bauzone 5a/b – „Randbereiche“

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.

Stärker noch als in BZ 4 kommt der Sicherung als stark durchgrüntes Wohn-/Ferienwohngebiet mit hoher Wohnqualität für die eher randlich liegenden Bereiche eine hohe Bedeutung zu. Dabei stellen die zahlreichen Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücken sowie die damit einhergehende möglicherweise allseitige Störung durch Autoverkehr eine erhebliche Belastung des privaten Wohnumfelds dar. Da die private Gartennutzung angesichts der Störungen der Nachbarschaft je nach Anordnung des Gebäudes in den Vorgarten verlagert wird, droht bei zunehmender Verdichtung eine Abschottung der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Straße und damit eine Beeinträchtigung des Straßenbilds.

1.4.3 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.

Der FNP weist den Siedlungsbereich mit Ausnahme der zentralen Achsen wie *Strandstraße*, *Seestraße*, *Postplatz* oder *Lindenstraße* (gemischte Bauflächen) im Wesentlichen als Wohnbauflächen aus. Im Ort selbst finden sich nur kleinere Sondergebietsflächen. Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird nur durch einzelne, vergleichsweise schematisch abgegrenzte Grünflächen sowie mehrere Weißflächen (versagte Darstellung) durchbrochen. Sowohl die Grünflächen als auch die Weißflächen entsprechen hinsichtlich der Abgrenzung nicht dem Bestand und erstrecken sich in großen Teilen auf den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB). So werden für das Plangebiet entlang der nördlichen Straßenseite durchgängig und südlich zu großen Teilen Wohnbauflächen dargestellt. Dies gilt nicht für zwei Bereiche, die von der Genehmigung ausgenommen, jedoch bebaut sind (vgl. Abbildung 2). Im westlichen Planbereich weist der FNP eine Grünfläche aus. Tatsächlich sind die davon betroffene Parzelle ebenfalls bebaut.

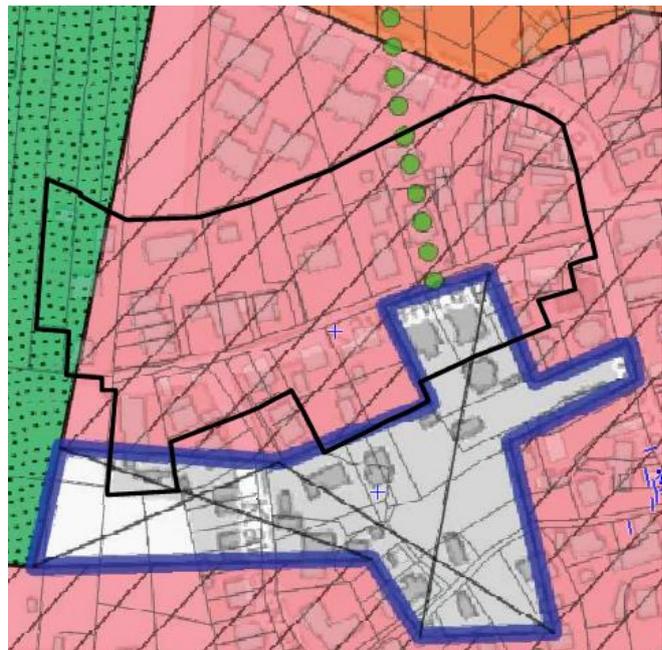


Abbildung 2: FNP Planzeichnung Neubekanntmachung (Ausschnitt) mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 (schwarz)

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /-wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen. Mit Ausnahme kleinerer, bereits historisch als homogene Siedlungen angelegter Bereiche entsprechen die Nutzungen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Dies gilt auch für den nördlichen Kavelweg. Der größte Bereich der Ortslage kann nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie aus-

nahmsweise Gastronomie und untergeordnet nicht störendem Gewerbe vorwiegend tourismusnaher Branchen) angesprochen werden. Auch die dargestellte Grünfläche im Planbereich entspricht nicht der Realität. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein. Eine Berichtigung der Darstellung auf der Grundlage des Bebauungsplans soll und kann jedoch nicht erfolgen, da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, die als Grundlage einer Berichtigung dienen könnte.

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

1.5 Bestandsaufnahme und -bewertung

Historische Entwicklung

Der Bereich entlang der *Kavelwegs* gehört zu den historisch gewachsenen Randbereichen des Ortes. Wie die historischen Karten belegen ist der Bereich durch eine aufgelockerte heterogene Bebauungsstruktur insbesondere auf der Nordseite des Kavelweges geprägt gewesen. Es ist keine einheitliche Straßenflucht oder Gebäudeausrichtung zu erkennen. Die Bebauung lässt bereits zu einem frühen Zeitpunkt das Potenzial einer zweiten Bebauungsreihe erkennen, welche sich bis heute weitestgehend auch ausgebildet haben. Erkennbar ist auch die kontinuierliche Bebauung auf der Westseite des Hoppenbergs. Die im Westen anschließende Grünzäsur hat sich bis heute gehalten.

Abbildung 5 zeigt die Überlagerung eines Luftbildes aus dem Jahr 1991 mit dem aktuellen Kataster. Die rot umrandeten Teilbereiche stellen die älteste Bebauung am Hoppenberg bzw. Kavelweg dar. Während der nordöstliche Bereich sich kleinteilig und unregelmäßig gewachsen darstellt, ist im westlichen Verlauf des Kavelweges eine überwiegend rechtwinklige auf den Weg ausgerichtete Gebäudestruktur zu erkennen.

Im Plangebiet ist seit Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts eine kontinuierliche Auffüllung der Baulücken und Nachverdichtungen durch Ersatzbauten zu verzeichnen.

Die letzten Baugenehmigungen bzw. Neubauten datieren aus den Jahren 2015, 2016 und 2018.

- Für das Flurstück 302/8 + 302/9 wurde 2015 in zweiter Reihe die Errichtung zweier Doppelhaushälften mit Satteldach genehmigt. Im Zusammenhang mit dieser Bebauung steht die Errichtung eines Familienhauses mit fünf Wohneinheiten als Ersatzbau für ein bestehendes Wohngebäude von 2016 (Fl.-St 302/10) südlich der o.g.

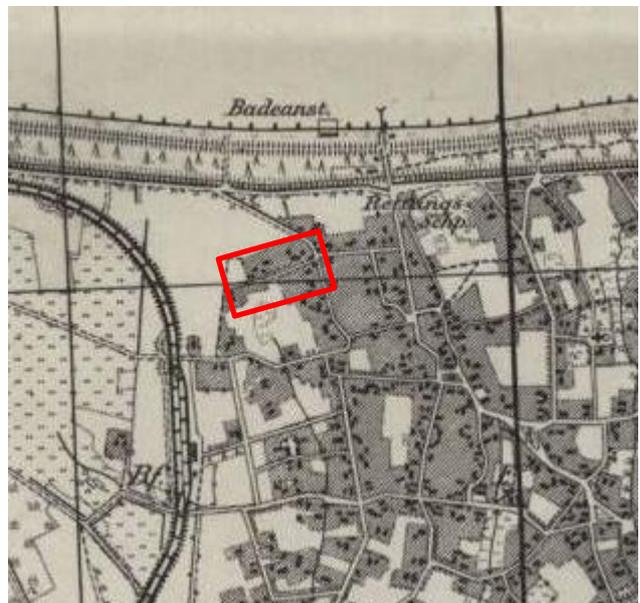


Abbildung 4: Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)



Abbildung 5: Luftbild 1991

Bebauung. Die Stellplatzanlage für beide Vorhaben liegt gemeinsam unmittelbar am Kavelweg. Während die mit Hauptanlagen überbaute Fläche ca. 360qm umfasst, belegen die Erschließungsflächen eine deutlich größere Fläche von ca. 620qm, die unmittelbar am Kavelweg beginnt. Dadurch liegt die Bebauung ca. 22m entfernt von öffentlichen Flächen. Der Kavelweg wird in diesem Abschnitt domiert von einer gepflasterten Parkplatzfläche. Eine dem Ort angemessene Kleinräumlichkeit und Adressbildung sind hier nicht möglich.

- Dies gilt auch für die Bebauung auf dem Flurstück 366 (Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Ferienwohnungen, 2011). Hier prägen ebenfalls Stellplatzflächen und untergeordnete Nebenanlagen den öffentlichen Raumeindruck. Die Hauptnutzung ist indessen ca. 15m vom Kavelweg nach Norden versetzt.
- Für das Flurstück 252/11 wurde 2018 in zweiter Reihe die Errichtung von zwei Ferienhäusern mit je einer Wohneinheit und Zwischenbau mit Satteldach genehmigt. Die Zufahrt erfolgt über Fl.-St. 252/6. In der Summe haben die Baukörper eine Länge von 18,46m, was für eine Bebauung in zweiter Reihe nicht der ortsüblichen kleinteiligen Struktur in der Nachbarschaft entspricht (z.B. Fl.-St. 252/12 und 248/7), die eine Fassade von ca. 6m bzw. ca. 11m gegenüber der erschließenden Straße aufweisen.

Aus den Jahren 2020/21 liegen schließlich drei Bauvoranfragen/Bauanträge vor, die jedoch nur teilweise genehmigbar waren:

- Für die Flurstücke 359 und 361 wurden beantragt die Ergänzung einer Reihenhausbauung auf eine Gesamtlänge von ca. 30m sowie die Ersatzbebauung in zweiter Reihe mit ca. 20m Gebäudelänge und einer überbauten Grundstücksfläche von 337qm. Diese wurde abgelehnt, weil „das Vorhaben geeignet ist, bodenrechtliche bzw. bauplanungsrechtliche Spannungen zu erzeugen und eine negative Vorbildwirkung für zukünftige Bauvorhaben zu entfalten, da das geplante Vorhaben den städtebaulich zulässigen Rahmen überschreitet.“
- Für das Flurstück 310/1 wurde beantragt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten, die als Ferienwohnungen genutzt werden sollten. Der Antrag wurde u.a. abgelehnt, da die Gebäude mit der geplanten Höhe sich nicht in die nähere Umgebung einpassten und die Stellung der Gebäude insbesondere den Abstand von 3 m entsprechend der umliegenden Bebauung zur öffentlichen Erschließung hin unterschritt. Zusätzlich konnten die im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage notwendigerweise nachzuweisenden Stellplatzgrößen nicht dargestellt werden. In der Summe hätte die Umsetzung der Planung zu bodenrechtlichen Spannungen geführt.
- Für die Flurstücke 367, 371 und 372 wurden Umnutzungen, Um- und Anbauten sowie für das Grundstück 369 ein Neubau beantragt. Als Art der Nutzung war und ist eine Feriennutzung vorgesehen. Während der Neubau auf Grundstück 369 genehmigungsfähig war, konnten die Anträge für die anderen Vorhaben nicht positiv beschieden werden, insbesondere auf Grund der Grenzbebauung (Flurstücke 367) bzw. fehlender Grenzabstände für die angestrebte weiche Bedachung.

Bebauungsdichte

Die Bebauung zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus, aus der sich keine einheitlichen Dichtewerte ableiten lassen. Die im Zuge einer Neubebauung realisierten Dichten liegen zwischen 0,16 (*Kavelweg 13*) und 0,44 (*Kavelweg 21*), während der Altbestand Dichten von 0,06 (z.B. *Kavelweg Fl.-St 296/2*) oder bis über 0,32 aufweist (z.B. *Kavelweg 6*).

Die höheren Dichten von rund 0,3 finden sich generell in Bereichen, die in der Regel die Konsequenz einer gewerblichen (touristischen) Grundstücksnutzung sind.

Geringe Dichten finden sich mehrheitlich in rückwärtigen Bereichen (Gebäude in zweiter Reihe) vor allem nördlich des Kavelwegs. Hier liegt der Überbauungsgrad bei unter 25%, so dass die Gartenanteile überwiegen und es sich eine Ausweisung wie im Rahmenplan für rückwärtige Bereiche der Bauzone 5b vorgesehen von 0,25 anbietet. Jedoch abweichend von dem vorge-

schlagenen Festsetzungskanon des Rahmenplans sieht die Planung südlich des Kavelweges hier für die Bauzone 5b einen GRZ von 0,3 vor, da die genehmigterweise errichteten Gebäude die im Rahmenplan vorgeschlagenen GRZ 0,25 teilweise überschreiten und dadurch eine Innenbereichssituation herstellen, die auch auf Bereiche wirkt, die z.Z. noch geringer bebaut sind (Fl.-St. 252/12).

Ebenfalls abweichend vom Rahmenplan werden die südlich des Kavelweges jedoch an den Hoppenberg angrenzenden Grundstücke nicht der Bauzone 4, sondern der Bauzone 5 zugeordnet. Im Grunde handelt es sich ausschließlich um das Fl.-St. 249/12, das unmittelbar vom Kavelweg aus erschlossen ist und hier auch den Bebauungszusammenhang in der Bebauung entlang des Kavelweges hat.

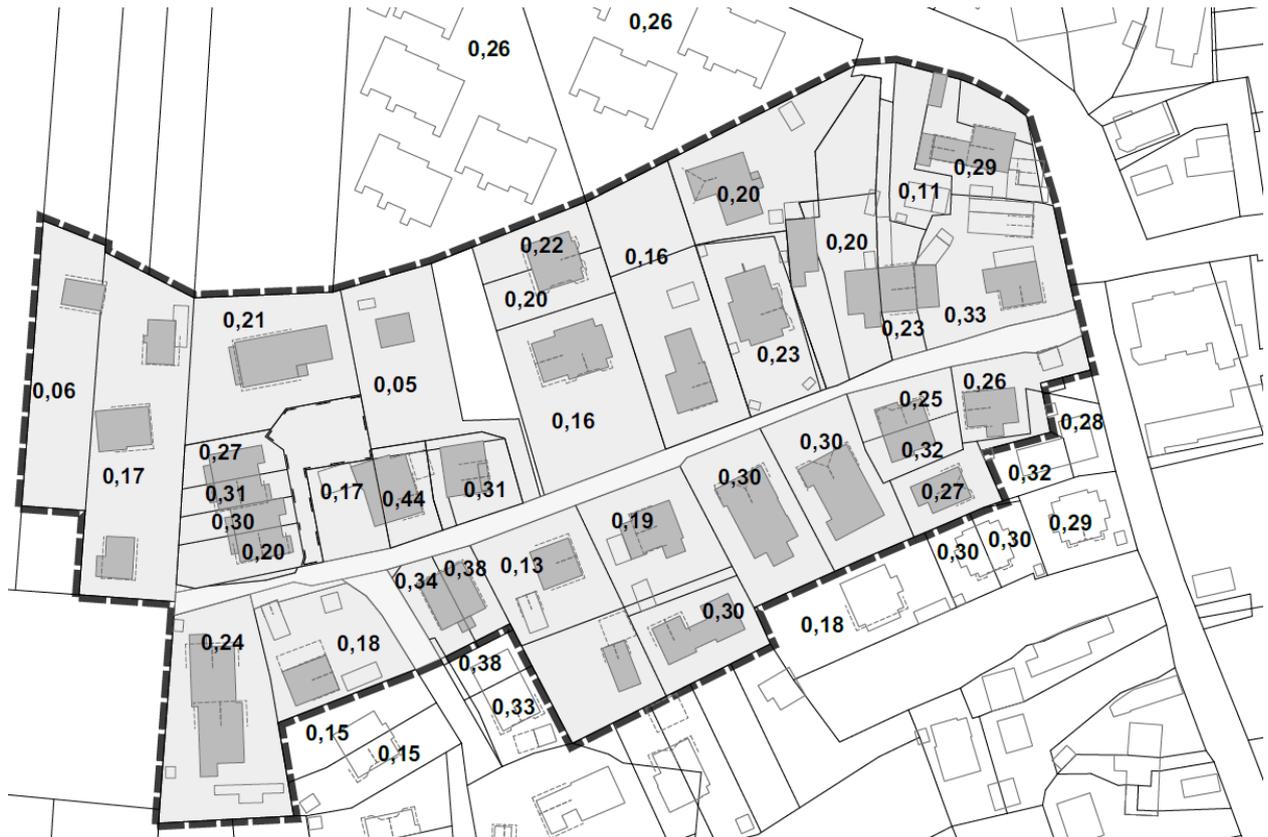


Abbildung 7: Darstellung der Grundflächenzahl im Plangebiet

Geschossigkeit, Firsthöhen und Traufhöhen

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 sehr unterschiedliche Firsthöhen 4,96m bis über 10,0m erreicht.

Bei den höchsten Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um folgende Gebäude (vgl. Abbildung 7):

- Kavelweg 23 b und c mit 10,19 m (FH 11,19 m NHN)
- Kavelweg 33 / 33 a mit 10,17 m / 10,16 m (FH 11,17 m NHN) / (FH 11,16 m NHN)
- Kavelweg 23 und 23 a mit 10,13 m (FH 11,13 m NHN)
- Kavelweg 25 mit 10,05 m (FH 11,05 m NHN)
sowie
- Kavelweg 13 mit 9,38 m (FH 10,56 m NHN)

- Kavelweg 9 mit 9,20 m (FH 10,48 m NHN)
- Kavelweg Fl.-St. 303/8 und 302/9 mit 9,05 m (FH 10,23 m NHN)

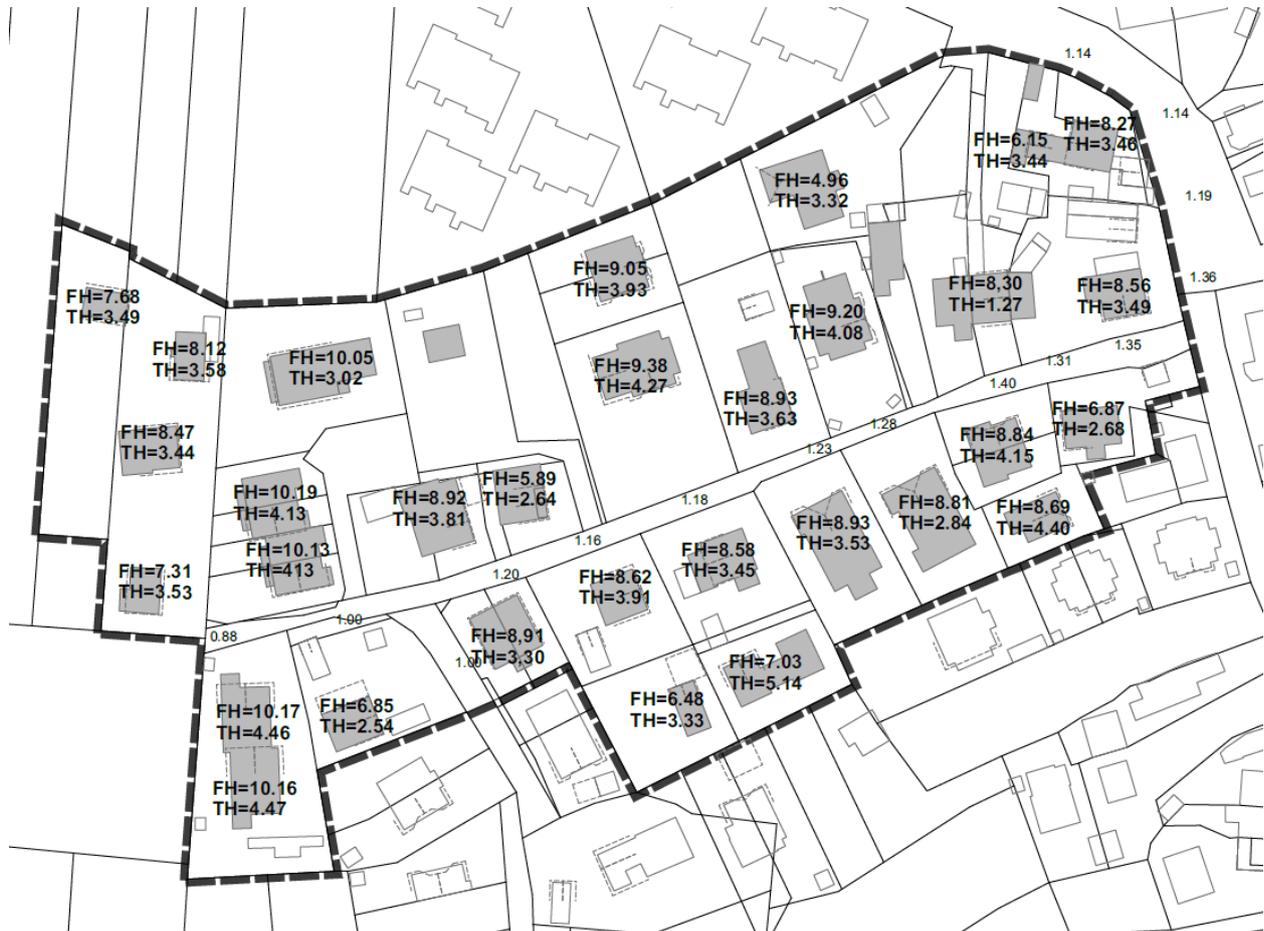


Abbildung 7: First- und Traufhöhen in Metern über Höhe angrenzende öffentliche Verkehrsfläche

Die Traufhöhe liegt im Bestand teilweise deutlich unter 4,0 m (bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche). Traufhöhen über 4,5m bestehen nicht. Eine Ausnahme hiervon bildet das Gebäude Kavelweg 16 / 16a mit einer Traufhöhe von 5,14m.

Die höchsten Traufhöhen finden sich an folgenden Gebäuden (vgl. Abbildung 7):

- Kavelweg 16 und 16a mit jeweils 5,14 m (TH 6,59 m NHN)
- Kavelweg 33 / 33 a mit 4,46 m / 4,47 m (TH 5,34 m NHN) / (TH 5,35 m NHN)
- Kavelweg 8 mit 4,40 m (TH 5,80 m NHN)
- Kavelweg 13 mit 4,27 m (TH 5,45 m NHN)
- Kavelweg 4 und 6 jeweils mit 4,15 m (TH 5,55 m NHN)

Allerdings ist für die im Zusammenhang mit der Grundlagenermittlung festgestellten Traufhöhen an den Gebäuden 16, 16a, 33 und 33 a festzuhalten, dass die ermittelten Traufhöhen von den in den erteilten und zugelassenen Baugenehmigungen nach oben abweichen.

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 Höhen in sichtbare First- bzw. Traufhöhen über Gelände muss zum Teil zwischen den straßenseitigen Höhenpunkten interpoliert werden, so dass sich bei einer grundstückswisen Aufnahme im Einzelfall geringfügig abweichende Werte ergeben können.

1.6 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 8: Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de) LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)

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

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

Schutzgebiete in der weiteren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 560 m.

In einem Abstand von rund 1100 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. 560 m zum Strand.

In einer Entfernung von circa 2,km befindet sich das Flächennaturdenkmal „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)“.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

1.7 Hochwasserschutz

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

wurden deshalb seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann.

Angesichts der geringen Höhenlage von zum Teil nur wenig über 1,0 m NHN liegt der Siedlungsbereich insgesamt in einem Hochwasserrisikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“) außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

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

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

1.8 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Ort Zingst im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV -). Insoweit ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG 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).

1.9 Forst

Im Plangebiet befindet sich kein Wald im Sinne des LWaldG M-V. Jedoch westlich und südwestlich des Geltungsbereiches des Plangebiets befinden sich Waldfläche.

Als Wald im Sinne des LWaldG M-V zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m, bei Sukzessionsflächen einer Höhe von 21,5 m oder einem Alter von 26 Jahren sowie einer Überschildung von >50 % bei jungen Beständen oder einer Bestockung von >50 % des Vollbestandes Ertragstafel) (Neufassung der näheren Definition von Wald nach § 2 LWaldG M-V vom 08.06.2017).

Die Waldflächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Die dazugehörige Waldabstandslinie (30 m) liegt im Plangebiet und ist in diesem dargestellt. Sollten zukünftig an Bestandsgebäuden Änderungen vorgenommen werden oder Neubauten entstehen, ist gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Mögliche Ausnahmen im gesetzlichen Waldabstand gemäß Waldabstandsverordnung M-V sind unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde mit dieser zu klären.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen im Wesentlichen den Grundaussagen des Rahmenplans, der in einer detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen für den gesamten Siedlungsbereich verschiedene Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt (vgl. Abschnitt 1.3.2). An Hand der Vorgaben wurden jedoch in kleineren Bereichen die Zuordnung der Grundstücke zu einer Bauzone auf der Grundlage einer erneuten parzellenscharfen Bewertung überarbeitet. Das trifft insbesondere auf das Flurstück 361 zu, das in zweiter Reihe liegend auch zum Zeitpunkt der Erstellung des Rahmenplans angesichts der westlichen und östlichen Nachbarn (Fl.-St. mit einer GRZ von 0,17 im Westen und Fl.-St. 302/7 mit einer GRZ von 0,05 im Osten) eher dem Bereich einer geringeren Bebauung zuzuordnen gewesen wäre.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen folgende Bereiche unterschieden:

2.1.1 Hoppenberg / Darßer Weg (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)

Das östliche und nord-östliche Plangebiet entlang des *Hoppeberg* wird der Bauzone 4 („Gewachsener Siedlungsbereich“) zugeordnet. Insbesondere die Bebauung im Kurvenbereich ist Nord-Süd ausgerichtet und spannt die Fläche zwischen Hoppenberg und Kavelweg auf. Wie in vielen Bereichen des Ortes wurden die schmalen langen und früher größeren Grundstücke in den letzten Jahren durch Wohngebäude und den dazugehörigen Anlagen mit eigener Binnerschließung bebaut. Die Flurstückszuschnitte wurden der Bebauung angepasst. Während in anderen Bereichen deutlich ablesbar eine zweireihige Bebauung entstand, ist hier - dem gekrümmten Wegeverlauf des Hoppebergs geschuldet - eine eher unregelmäßige Bebauung entstanden, die eine zweite Reihenbebauung kaum erkennen lässt (evtl. Fl.-St. 370). Das Gebiet ist von kleineren Anbauten geprägt, die nach und nach ergänzt wurden.

Bezüglich der Hauptnutzungen ist eine Bebauung mit vergleichsweise mittlerer Dichte entstanden. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bebauung mit Hauptbaukörpern bis 21 m Länge orientiert sich das zukünftig baulich Mögliche am Bestand. Die Festsetzungen lassen dabei in der Regel auch im Bestand noch eine Entwicklung zu.

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

2.1.2 Bauzone 5a/b „Randbereich“

Die Bebauung entlang des Kavelweges wird der Bauzone 5 („Randbereiche“) zugeordnet. Wie in vielen Bereichen des Ortes wurden die schmalen langen und früher größeren Grundstücke in den letzten Jahren durch Wohngebäude und den dazugehörigen Anlagen mit eigener Binnerschließung bebaut. Die Flurstückszuschnitte sind im Wesentlichen auf den Kavelweg ausgerichtet. Deutlich ablesbar ist die Entwicklung einer zweireihigen Bebauung. Das Gebiet ist von kleineren Anbauten geprägt, die nach und nach ergänzt wurden.

Entstanden ist eine Bebauung mit vergleichsweise mittlerer Dichte. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bebauung mit Hauptbaukörpern bis 16 m Länge orientiert sich das zukünftig baulich Mögliche am Bestand. Die Festsetzungen lassen dabei in der Regel auch für Änderungen im Bestand noch eine gewisse Entwicklung zu.

Für die rückwärtigen Grundstücke, die der Bauzone 5b zugeordnet werden (2.Reihe), bietet sich eine allgemein niedrigere GRZ sowie eine geringere Gebäudelängenfestsetzung von 14m an, was durch den Bestand gedeckt ist. Rückwärtige Bereiche sollen lockerer und kleinteiliger

bebaut werden, um die Qualität der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung nicht über Gebühr zu beeinträchtigen.

Die straßenseitigen Baufluchten folgen auch hier dem Bestand. Die Bestandsbebauung auf der Südseite des Kavelweges hält in der Regel blockseitenweise einen ähnlichen Abstand zur Straßenkante (faktische Bauflucht). Auf der nördlichen Seite ist dies nicht der Fall, da das Gebäude auf Fl.-St. 302/10 historisch als eines der ersten Häuser erstellt wurde und seinerzeit mittig auf einem wesentlich größeren Grundstück platziert wurde. Dadurch war ein größerer Abstand zur Erschließung zumindest punktuell bereits vorgegeben und es ergibt sich auf der Nordseite bestandsorientiert ein Vor- und Zurückspringen der Baugrenzen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes kommt auf Grund der unterschiedlichen Gebäudeabstände zur öffentlichen Erschließung der Grünordnung als kontinuierliches straßenbegleitendes Gestaltungselement eine besondere Bedeutung zu (s. Pkt. 2.2.4 Örtliche Bauvorschriften). Schließlich ist auch die Wirkung von raumbildenden Nebenanlagen zu berücksichtigen. Allgemein kann daher eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen nur ermöglicht werden, solange diese einen erkennbaren Abstand zur Straße wahren und damit das Straßenbild nicht unangemessen prägen.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche werden wie in Bauzone 5 ergänzend Besonderheiten wie notwendige Zufahrten zu rückwärtiger Bebauung oder in Besonderem straßenbildprägende Einzelbäume durch Aussparung aus dem Baufenster berücksichtigt. Die durch einen umfangreichen, zum großen Teil aus gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Altbäumen bestehende Gehölzflächen auf den Fl.-St. 302/3 werden von einer Bebauung überhaupt ausgenommen.

Für die Bereiche der von baulichen Anlagen frei zu haltenden Grabenschutzstreifen ist wie in Bauzone 5 ergänzend auf die Pflichten der Eigentümer zur Ermöglichung der Grabenpflege sowie auf die entsprechende Verpflichtung nach § 41 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 66 Landeswassergesetz M-V hinzuweisen. Demnach haben die Anlieger und die Hinterlieger das Aufbringen und Einebnen des Aushubs der Grabenunterhaltung auf ihren Grundstücken zu dulden, soweit dadurch die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt wird.

Eine Sondersituation stellen die westlichen fast in den Außenbereich ragenden 4 Einzelstandorten dar, die mit zu den älteren Gebäuden des Bebauungsplans zählen. Trotz der randlichen Lage soll eine gewisse Erweiterung der einzelnen Baukörper möglich sein, jedoch ist wegen der Lage im Übergang zur Landschaft ein Zusammenwachsen der Gebäude und auch eine Erweiterung in den Außenbereich zu vermeiden (schonender Umgang mit Grund und Boden). Die Baufenster sind daher so angelegt, dass eine zukünftige Entwicklung nur zum Siedlungskörper hin möglich ist.

Als Bauweisen sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Zwar bestehen im Plangebiet auch Reihenhäuser /Hausgruppen. Für das Reihenhäuser Kavelweg 1, 3, 5 wird der Abbruch des eingeschossigen Gebäudes am Kavelweg 1 vorbereitet, so dass dieses Reihenhäuser perspektivisch zu einem Doppelhäuser wird. Die Baugenehmigung des Reihenhäuser Kavelweg 23 – 23c war ursprünglich auf die Errichtung von 2 Doppelhäusern ausgestellt. Diese Reihenhäuserbebauung stellt jedoch ein Bruch (Stellung zur Straße und Typologie) im Plangebiet sowie darüber hinaus gehend dar. Ein ähnlicher Bruch in der Bebauungsstruktur (Typologie) besteht für das Gebäude Kavelweg 33, 33a. Gemäß dem Planungsziel der aufgelockerten Bebauungsstruktur sollten Reihenhäuser nicht regelhaft zulässig sein.

Für die Bauzone 5b wurde geprüft, inwieweit die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß Rahmenplanaussage zur Unterstützung der Bebauungsplanziele festgesetzt werden können. Die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude auf den Hinterliegergrundstücken in den zweiten Reihen des Plangebiets (Bauzone 5b) liegt darin begründet, dass die Erschließung über die private Zuwegung kein Potenzial für vermehrtes Verkehrsaufkommen birgt. Des Weiteren sollen die Anwohner in dem als Erholungsgebiet entstandenen und diesen Charakter noch tragenden rückwärtigen Flächen nicht durch verstärkte Ver-

kehrsimmissionen gestört werden. In diesem Sinne wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten für Doppelhäuser auf jeweils eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Nach dem Urteil des OVG Lüneburgs vom 18.11.14 (AZ. KN 123/12) ist der Wohnungsbegriff des § 9 (1) Nr. 6 eigenständig zu bestimmen und erstreckt sich damit sowohl auf Wohn- wie Wochenend- oder Ferienhäuser. Eine Wohnung im Sinne der Vorschrift stellt jede Gesamtheit von Räumen dar, die zur Führung eines selbstständigen Haushalts geeignet ist, unabhängig von der Dauer der Nutzung.

Damit die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude nicht unterlaufen wird, ist ergänzend eine Festlegung für Doppelhäuser erforderlich. Doppelhäuser sollen mit nur einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte errichtet werden, so dass die maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Baukörper wie bei Einfamilienhäusern erhalten bleibt.

2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO

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

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

Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 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 Abs. 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:

- Grundflächenzahl: Die Ausnahmeregelung kommt nur in Ausnahmefällen in Bauzone 5a zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung, Abbildung 7). Es handelt sich um die Bestandsbebauungen Kavelweg 19, 21, 22, 23b, 24 mit 0,31 bis 0,44. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 in der Bauzone 5a berücksichtigt den Bestand in allen Fällen und gewährleistet gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Orientierungswerte des § 17 BauN-VO für Wohn- bzw. Mischgebiete), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.
- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, für den eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, und auf Neubauten, die, obwohl optisch als eingeschossig wirkend, durch Drepel und Dachgauben rechtlich bereits als zweigeschossig gelten müssen. Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen und die Zahl der Vollgeschosse kein Kriterium des Einfügegebots des § 34 BauGB ist, ist in diesen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich.
- Maximale Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe ist bauzonenweise (jeweils in Bezug auf die erschließende Verkehrsfläche) unterschiedlich festgesetzt. Die festgesetzte maximal allgemein mögliche Überschreitung um bis zu 0,5 m berücksichtigt den Bestand in allen Fällen.
- Maximale Traufhöhe: Die festgesetzte maximal allgemein mögliche Überschreitung um bis zu 0,5 m berücksichtigt den zulässigen und genehmigten Bestand in allen Fällen. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bestandshöhen der Traufen an den Gebäuden 16, 16a, 33 und 33 a von den Genehmigungen abweichen. Die Abweichungen beziehen sich auf den genehmigten Bestand.
- Bauweise: Die Ausnahme soll bestehende bzw. „gewachsene“ und aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude berücksichtigen, die im Einzelfall die festgesetzte Länge überschreiten. Betroffen sind
 - die zu Reihenhäusern verschmolzenen Gebäude auf den Flurstücken 308, 310/1 und 372 mit zusammen 20 m,
 - die Reihenhäuser auf den Flurstücken 356 – 359 mit einer Länge von ca. 25 m,
 - das Gebäude auf dem Flurstück 268/1 mit einer Länge von ca. 31,5 m,
 - die Gebäude auf den Flurstücken 249/1 und 249/6 mit einer Länge von ca. 20m bzw. ca. 18m,
 - sowie die drei Einzelgebäude auf den Flurstücken 252/11 (Gebäuelänge im Bestand: 20m), 308/4 (Gebäuelänge im Bestand: 17,5m) und 361 (Gebäuelänge im Bestand: 22m).

Die Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäuelänge kann bis zur jeweils bestehenden Gebäuelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 32 m (Gebäude auf Flurstück 268/1) zugelassen werden. Eine für eine offene Bauweise geltende maximale Gebäuelänge von allgemein 50 m stellt zwar im Allgemeinen noch keinen unverträglichen Bruch mit einer Siedlungsstruktur dar, jedoch würde in der vorliegenden kleinteiligen Struktur eine 50m lange Bebauung wie ein Fremdkörper wirken.

2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden Erhaltungsgebote für die orts- und straßenbildprägenden Gehölzbestände.

Hinsichtlich des Schutzes von Einzelbäumen wird unterschieden

- in Bäume, die aus Gründen des Ortsbilds am bestehenden Standort zu erhalten sind. Hierzu gehören insb. straßenbildprägende Bäume am Rand der Baugrundstücke (vor bzw. zwischen den Gebäuden) sowie prägende überragende Altbäume. Zur Sicherung der Bäume (einschließlich der Standorte) werden die Baufenster angepasst (z.B. Flst. 249/1, 249/6, 249/7, 250/3, 302/3 und 302/10). Zusätzlich wird ein Nachpflanzgebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen.

- in alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind. Diese Bäume sind im Rahmen des einfachen Bebauungsplans weiterhin nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt. Von den Verboten der Baumschutzsatzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden, sofern der Erhalt die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen.

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

2.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden u.a. erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild der Eingeschossigkeit 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.

Mit der Festsetzung einer Traufhöhe von 4,0 m über Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche wird der bisherige Maßstab der Neubauten auch für zukünftige Neubauten als verbindlicher Maßstab vorgegeben. Hinsichtlich der Definition der Traufhöhe wird auf die Bestimmung der Wandhöhe nach § 6 Abs. 4 LBauO M-V zurückgegriffen. Die Traufhöhe ist demnach das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe wird der bisher gemäß textlicher Festsetzung bestimmte Bezugspunkt beibehalten (Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn) in der Mitte des Gebäudes).

Bei einer auf 4,0m ansetzenden Traufhöhe sind Dachaufbauten in einem traditionellen Stil möglich, die eine Ausnutzung vergleichbar einem regulären Vollgeschoss gewährleisten. Nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Im Sinne des Planungsziels werden für die Dachaufbauten daher differenzierte Regelungen getroffen. Es werden wie bisher bereits auf bis zu 3/4 der gesamten Dachlänge der festgesetzten Traufseite Dachgauben zugelassen. Dachgauben für ein zweites Dachgeschoss dürfen abweichend von Satz 1 in Summe eine Breite von 1/5 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Die Art der Gauben ist im Sinne der Gestaltungsfreiheit frei wählbar.

Ergänzt werden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachaufbauten zudem um eine allgemeine Regelung, nach der mit Gauben und sonstigen Dachaufbauten ein Abstand von 1,2 m zu den seitlichen Giebelwänden einzuhalten ist (reiner Gaubenkörper). Unter Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstands werden die Dachaufbauten damit um rund 1,5 m von den seitlichen Kanten der Dachfläche eingerückt werden.

Im Zusammenspiel der unterschiedlichen Regelungen für die Dachaufbauten wird gewährleistet, dass auch in der Seiten- und Übereckansicht die Dachfläche des Hauptdachs als prägendes Bauteil wahrgenommen wird.

Werden Doppelhäuser neu errichtet bzw. Doppelhaushälften geändert, erweitert oder erneuert, steht im Sinn des Ortsbildes das einheitliche Erscheinungsbild des Doppelhauses bzw. der beiden Doppelhaushälften im Vordergrund. Insbesondere bei der Änderung, Erweiterung oder Erneuerung von Doppelhaushälften sollte sich das Vorhaben am Erscheinungsbild des verbleibenden (nicht geänderten) Gebäudes orientieren. Dabei kann es sein, dass sich dieses von den übrigen Vorgaben der Festsetzungen zu Dachneigung, Dachgauben oder Traufhöhen (TF II. 1 bis 3) abweicht. Hier kann der einheitlichen kleinräumlichen (auf das Doppelhaus bezogenen) Erscheinung der Vorzug gegeben werden, da gestalterisch wesentlich voneinander abweichende Doppelhaushälften nicht gewünscht sind.

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). Bei straßenbegleitenden Gräben werden diese von der Straße aus unterhalten, so dass eine Einfriedung der privaten Grundstücke keine wesentliche Erschwernis für den Grabenunterhalt darstellt. Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt für bauliche Anlagen an Gewässern, dass keine schädlichen Gewässeränderungen verursacht werden dürfen und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert werden darf, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Die Örtlichen Bauvorschriften unterstützen damit die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie zur Anordnung von Nebenanlagen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Der inneren Erschließung dienen die Gemeindestraßen Hoppenberg, Kavelweg und der Darßer Weg.

Für eventuelle heute noch nicht geplante zukünftige Straßenbaumaßnahmen sind als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Der Kavelweg ist ausgebaut und vollständig erschlossen. Die Errichtung der Straßenverkehrsanlage erfolgte im Jahr 2007/2008. Der Kavelweg ist als Mischverkehrsfläche angelegt, auf dem sich alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen bewegen. Die an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücke können gemäß der Festsetzung I.4 grundsätzlich von dieser aus erschlossen werden. Die durchgehende Ausbaubrite beträgt ca. 3,5m. Die beim Ausbau zur Verfügung stehende öffentliche Fläche wies jedoch unterschiedliche Breiten auf, da die Randbereiche schließlich von den Zuschnitten der angrenzenden Parzellen geprägt wurden und auch noch werden. So liegt die Straße in Randbereichen in geringen Teilen auf privaten Grundstücken (insbesondere Fl.-St. 249/1, 249/6, 249/7, 264/28, 268/1) und umgekehrt werden öffentliche Flächen in Randbereichen privat genutzt. Letzteres betrifft nahezu alle übrigen Zufahrtsbereiche auf die Privatgrundstücke.

Bei dem straßenbegleitenden Graben vor dem Fl.-St. 309 ist eventuell eine neue Grundstückszufahrt über den bestehenden Graben erforderlich, was eine bauliche Anlage darstellt und als Gewässerkreuzung gilt. Allgemein sind diese gemäß § 82 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist.

Im Kurvenbereich des Hoppebergs sollen Grundstückszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit unterbleiben. Die Erschließung der betroffenen Grundstücke ist jedoch durch Anschlussmöglichkeiten im Norden außerhalb des Kurvenbereichs oder vom Kavelweg gesichert.

Die Binnenerschließung insbesondere rückwärtiger Bereiche erfolgt zum Teil über private Wohnwege, die in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden. Erschließungen für Gebäude, die über 50m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, bestehen nicht. 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 werden über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet und kann von den Gemeindestraßen aus erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit größeren Trinkwasserverbrauchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

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

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

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

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

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

Wenn sich befestigte Parkplätze, Gebäude und bauliche Anlagen im Uferstrandstreifen des Gewässers befinden, kann der Verband für Wasserschäden und Schäden durch Uferabbrüche keine Haftung übernehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über unser Gewässer nicht möglich ist. Auch für dadurch auftretende 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.

Alle Erdaufschlüsse, bspw. auch für Erdwärmesonden sind spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Sie stellen generell ein Gefährdungspoten-

tial dar und sind nur im Einzelfall (z. B. Baugrunduntersuchungen) zulässig. Alle Erdaufschlüsse, bspw. auch für Erdwärmesonden sind spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Auf die weiteren Ausführungen des § 49 WHG wird hingewiesen.

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

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Bauzone 4a	4.127 qm	18 %	0,3	1.238 qm	1.857 qm
Bauzone 4b	1.076 qm	5 %	0,2	215 qm	323 qm
Bauzone 5a	10.058 qm	45 %	0,3	3.017 qm	4.525 qm
Bauzone 5b	6.101 qm	28 %	0,2	1.220 qm	1.830 qm
Verkehrsflächen	849 qm	4 %			
Plangebiet	22.211 qm			5.690 qm	8.535 qm

Insgesamt werden 21.362 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 5.690 qm überplant. Die durchschnittliche Dichte liegt damit bei unter 0,3, der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken bei insgesamt knapp 40%.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Baugrundstücke sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Im Planbereich befinden sich einzelne wertvolle Großgehölze. Dem Naturschutz ist deshalb eine mittlere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Schon der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

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

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

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

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

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

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

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

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

Die festgesetzte Dichte begrenzt die bei rücksichtsloser Grundstücksausnutzung mögliche Bebauung, liegt dabei aber im Allgemeinen über der bisher realisierten Dichte, so dass eine weitere bauliche Entwicklung zulässig bleibt. Für die wenigen Fälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt (in der Regel jüngere Neubauten sowie Sonderfälle wie Eckgrundstücke), werden Ausnahmen vorgesehen, die eine bestandsorientierte Entwicklung über den eigentlichen Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.3). Dabei werden als Obergrenze für eine Überschreitung im Sinne des Nachbarnschutzes die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Wohngebiete zugrunde gelegt, um für alle auch weiterhin gute Wohnbedingungen zu sichern.

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

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Allgemeines

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

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

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

Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zur im Zusammenhang bebauten Ortslage kann der Bebauungsplan grundsätzlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Insgesamt werden 21.362 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 5.690 qm überplant. Die durchschnittliche Dichte liegt damit bei unter 0,3, der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken bei insgesamt knapp 40%.

3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

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

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

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

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

Boden

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

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

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

Wasser

Bestand/ Bewertung: Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der Graben Zi11/2/14 liegt am nördlichen und östlichen Rand teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39. Der Graben ist im Wesentlichen beidseitig umgeben von (hoch-)baulich genutzten Gebieten. Für die außerhalb liegenden Flächen gelten hier bauplanungsrechtlich die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 „Ferienhausanlage Zingst, Darßer Weg“.

Der Graben Zi11/2/7 befindet sich zu einem äußerst geringen Teil im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Allenfalls betroffen erscheint hier das Flurstück 268/1.

Die Gräben stellen zusammen mit den verrohrten Zuläufen die Oberflächenentwässerung des Plangebiets sicher.

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

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

Zustand nach Durchführung: Der zukünftige Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nicht unterscheiden. Unabhängig von der Planung besteht Baurecht nach § 34 BauGB, so dass eine zusätzliche Versiegelung zulässig ist. Mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser können sich dabei u.a. allgemein durch die Herstellung von Tiefgaragen ergeben, da hier eine Verdrängung des Schichtenwassers erzwungen wird, was an angrenzenden Stellen zu höheren Grundwasserständen führen und somit auch die Versickerung des Niederschlagswassers negativ beeinflussen kann.

Durch die Planung wird die zukünftige Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die bestehenden Gräben sowie die dazugehörigen Grabenschutzstreifen in einer Breite von 5,0 m ab Böschungsoberkante werden von baulichen Anlagen freigehalten, soweit dies der Gebäudebestand erlaubt. Im Falle des nicht berichtspflichtigen Grabens Zi11/2/14 stehen auf Grund von Bestandsgebäuden punktuell geringere Breiten zur Verfügung.

Im Bebauungsplan wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, sodass die textliche Festsetzung I.3.2 zum Abstand von baulichen Anlagen zur Straßenbegrenzungslinie gilt. Am östlichen Planrand schließt östlich auch die Erschließung (Hoppenberg) an. Der südliche/ westliche Bewirtschaftungsstreifen ist innerhalb des Plangebiets. Die Festsetzung des Grabenschutzstreifens im östlichen ca. 18m langen offenen Grabenbereich wird aufgrund der obigen Schilderungen als unverhältnismäßig angesehen.

Eine Festsetzung des Grabenschutzstreifens des Grabens Zi11/2/7 wird aufgrund der Geringfügigkeit als unverhältnismäßig angesehen.

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

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

Pflanzen und Tiere

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

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

Der Baumbestand stellt sich wie folgt dar:

Pkt.Nr	Art	Stämme	StØ m in 1,3 m Höhe	StU m in 1,3 m Höhe	KrØ m	Um- gang	Schutz
1277	Kirsche	1	0.1	0.3	5.0		
1278	Kirsche	1	0.1	0.3	5.0		
2012	Nadelbaum	1	0.4	1.3	10.0		S
2013	Nadelbaum	1	0.3	0.9	10.0		S
2014	Nadelbaum	1	0.4	1.3	10.0		S
2015	Nadelbaum	1	0.4	1.3	10.0		S
2016	Nadelbaum	1	0.3	0.9	10.0		S
2017	Nadelbaum	1	0.3	0.9	8.0		S
2018	Eiche	1	0.7	2.2	20.0	E, außerh. d. B-Plangebiets	§, S
2500	Birke	1	0.3	0.9	4.0		S
2501	Birke	1	0.4	1.3	4.0		S
2502	Weide	5	0.3	0.9	8.0		S
2503	Weide	1	0.4	1.3	5.0		S
2504	Laubbaum	1	0.2	0.6	4.0		
2505	Laubbaum	1	0.2	0.6	4.0		
2506	Laubbaum	1	0.2	0.6	4.0		
2507	Kiefer	1	0.4	1.3	4.0		S
2508	Kiefer	1	0.3	0.9	6.0		S
2509	Kiefer	1	0.3	0.9	6.0		S
2510	Kiefer	2	0.4	1.3	5.0		S
2511	Kiefer	2	0.4	1.3	8.0		S
2512	Kiefer	2	0.3	0.9	3.0		S
2513	Kiefer	2	0.4	1.3	4.0		S
2514	Kirsche	1	0.2	0.6	6.0		
2515	Laubbaum	1	0.2	0.6	4.0		
2516	Tanne	1	0.2	0.6	6.0		
2517	Tanne	1	0.2	0.6	4.0		
2518	Tuja	1	0.2	0.6	4.0		S
2519	Tuja	1	0.2	0.6	4.0		S
2520	Tuja	1	0.2	0.6	4.0		S
2521	Tuja	1	0.3	0.9	4.0		S
2522	Tuja	1	0.3	0.9	4.0		S
2523	Tuja	1	0.3	0.9	4.0		S
2524	Birke	1	0.3	0.9	6.0		S
2525	Birke	1	0.3	0.9	6.0		S
2526	Birke	1	0.3	0.9	6.0		S
2527	Kastanie	1	1.0	3.1	15.0	E	§, S
2528	Eiche	1	0.5	1.6	14.0	E	§, S
3095	Ahorn	1	0.6	1.9	12.0	E	§, S
3096	Ahorn	1	0.4	1.3	10.0	E	§, S
3097	Ahorn	1	0.4	1.3	10.0	E	§, S
3156	Linde (Strauch)	viel	0.6	1.9	8.0	E	§, S
3157	Nadelbaum	1	0.3	0.9	6.0	E	A
3158	Laubbaum	1	0.4	1.3	8.0	E	§, S
3224	Laubbaum	1	0.3	0.9	8.0	E	S
3225	Birke	1	0.4	1.3	8.0	E	S

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

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

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

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur wird sich nicht erheblich verändern. Die sich nach den heutigen Baufluchten orientierenden Baufenster halten die vorhandenen zusammenhängenden Grün- und Gartenbereiche auch zukünftig frei. Bereiche ohne Baulandqualität bleiben als Grünflächen auch zukünftig ohne bauliche Nutzung. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Bebauung orientiert sich am Bestand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Zingst in der Landschaftseinheit '*Fischland-Darß-Zingst und das südliche Boddenkettenland*'. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildtyp urbaner Raum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich 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 Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstück überplante Bereich ist auch derzeit bereits nach § 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 Abs. 1 NatSchAG M-V). Grundlage für die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs ist in diesem Fall ebenfalls die gemeindliche Baumschutzsatzung, da diese über den Kompensationsumfang des Baumschutzkompensationserlasses hinausgeht.

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

Der Baumschutz ist allgemein weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 39 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. Sowohl die gemeindliche Baumschutzsatzung als auch der gesetzliche Baumschutz stellen pauschal Fällgenehmigungen in Aussicht, sofern ein Baum die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Da der Bebauungsplan ausschließlich bestandsorientiert Flächen mit Bau-recht nach § 34 BauGB überplant, ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann.

Ostseeheilbad Zingst
Januar 2024