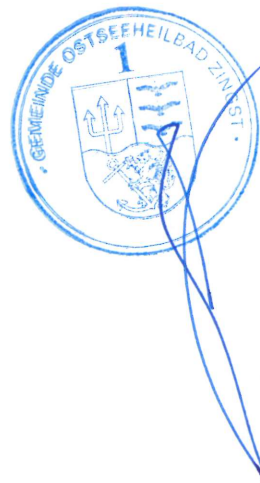


**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 0178 201 4033  
info@hertelt-stadtplanung.de



# Einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

## **Nr. 40** „westliche Glebbe“ Ostseeheilbad Zingst

Satzung

## Satzung

über den einfachen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 40 "westliche Glebbe" 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 ~~18.04.2024~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "westliche Glebbe" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### I.1.1) Grundflächenzahl:

a) Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 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 den Bauzonen 5a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,5 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.1.2) Geschossflächenzahl

Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§20 Abs. 3 BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen.

##### I.1.3) Bezugspunkt Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

##### I.1.4) 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.2.1) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO BauGB)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu den folgenden Längen errichtet werden:

- a<sub>14m</sub> abweichende Bauweise 14 m Länge
- a<sub>16m</sub> abweichende Bauweise 16 m Länge
- a<sub>25m</sub> abweichende Bauweise 25 m Länge.

##### I.2.2) 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 7 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m einhalten. Bei einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie mit Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Rechtmäßige Bestandsgebäude und sonstige 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 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

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

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Im Falle der Errichtung eines Doppelhauses ist eine gemeinsame Grundstückszufahrt zu errichten.

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

#### I.4.1) GRZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ in der Bauzone 5a/b bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden, sofern die Grundfläche des vorhandenen zulässigerweise errichteten Gebäudes durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

#### I.4.2) Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Für Änderungen und Nutzungsänderungen kann eine Überschreitung der maximal zugelassenen Firsthöhe um bis 1,0 m zugelassen werden. Eine Erweiterung ist nur zugelassen, wenn zusätzlich die zulässigerweise bestehende Firsthöhe nicht vergrößert wird.

#### I.4.3) 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.4.4) Bauweise

Für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 19 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.5) Grünordnungsmaßnahmen

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.

## 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 die 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 oberen 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 Nr. 3 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nach II 1 bis 4 3 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. (§ 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO MV) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 3 LBauO MV)

### **III) Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (III.1-6) und Hinweise (III.7-10)**

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

Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78 b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen. Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV\_RG\_965\_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

#### III.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 Boden-

denkmalpflege 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) 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.7) Niederschlagswasserentsorgung (LWaG M-V und WHG)

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sowie die Einleitung in die Gräben (als Gewässer 2. Ordnung) sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und erlaubnispflichtig. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu er-

richten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### III.8) Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüsse und Bohrungen / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. 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 gem. § 49 WHG spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### III.9) Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gem. § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV zu prüfen.

### III.10) Hinweise zum klimabedingten Meeresspiegelanstieg

Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

# Begründung

## Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>8</b>
1.1 Grundlagen .....	8
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl .....	8
1.1.2 Plangrundlage .....	8
1.1.3 Rechtsgrundlagen .....	8
1.2 Ziele der Planung .....	9
1.3 Übergeordnete Planungen .....	10
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	10
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung .....	11
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	14
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung .....	15
1.5 Schutzgebiete und –objekte .....	19
1.6 Hochwasserschutz .....	20
1.7 Grenznaher Raum .....	20
<b>2 Städtebauliche Planung</b> .....	<b>20</b>
2.1 Planungskonzept .....	20
2.1.1 Bahnhofstraße (Bauzone 2b „Verkehrsachse“) .....	21
2.1.2 Bauzone 5a/b „Randbereich“ .....	22
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen .....	23
2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO .....	23
2.2.2 Ausnahmen für bestehende Anlagen .....	23
2.2.3 Grünordnungsmaßnahmen .....	25
2.2.4 Örtliche Bauvorschriften .....	25
2.3 Erschließung .....	26
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	26
2.3.2 Ver- und Entsorgung .....	26
2.4 Flächenbilanz .....	28
<b>3 Auswirkungen</b> .....	<b>28</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange .....	28
3.2 Private Belange .....	29
3.3 Natur und Umwelt .....	29
3.3.1 Allgemeines .....	29
3.3.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	30
3.3.3 Eingriffsbewertung .....	34

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet umfasst den westlichen Bereich der „nördlichen Glebbe“ zwischen der Friedenstraße und der Bahnhofstraße. Wiederrum westlich angrenzend befindet sich die Fläche des sog. „ehemaligen Holzlagerplatzes des Sägewerks“, welche derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ überplant wird. Östlich zum Plangebiet schließt sich u.a. das Gelände der ehemaligen Jugendherberge, welches zeitgleich überplant werden soll, an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,4ha, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vollständig als eine Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 Abs. 1 BauGB).

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 20.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird 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 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt; von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den unten genannten Planungszielen (Pkt. 1.2) 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.

#### 1.1.2 Plangrundlage

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

#### 1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 (GVOBl. M-V S. 1033),

## 1.2 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 sowie Nachfrage befördert wird. Dies führt zu einer baulichen Massierung von Grundstücken hinsichtlich der „Versiegelungsgrade“/ Bodenversiegelungen sowie auch in der Bauwerkshöhe und einer Verdrängung des „Altbestandes“. Insbesondere drängt die, hinsichtlich der Geschossigkeit, Bauwerkshöhe und Nutzungsintensität, massivere Bebauung entlang der 1. Bauungsreihe der Friedenstraße zunehmend in die rückwärtigen Bereiche und Straßenzüge (vgl. beispielsweise Glebbe 58, 66 und 68). Aus dieser Entwicklung ist in den letzten Jahren zu ersehen, dass die überwiegend noch locker bebauten Grundstücke (teilweise sogar mit Einfamilienhäusern oder Wohnhäusern mit einer „Dauerwohnung“ ggf. verbunden mit ca. einer oder zwei Ferienwohnungen) einer wirtschaftlich durchsetzungsfähigeren verdichteten Ferienhausbebauung mit ca. 4 bis 7 Ferienwohnungen je Einzelhaus weichen. Gleichwohl entstand auch aus jüngerer Zeit im Geltungsbereich eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (vgl. beispielsweise Glebbe 52, 52a, 54, 54a).

Die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude ist für die bauplanungsrechtliche Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB kein bodenrechtlich relevanter Gesichtspunkt (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 24.04.1989 – 4 B 72/89).

Durch die vorher genannte Massierung durch eine Grundstücksneubebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der einhergehenden Nutzungsintensivierung entstehen 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 für die einzelnen Grundstücke besteht im Plangebiet nicht; der vorhandene Regenwasserkanal dient bezüglich seiner Dimension ausschließlich der Straßenentwässerung).

Die Gemeindestraße Glebbe einschließlich des Stichweges im Bebauungsplangebiet sind zwar nach damaligen Normen ausgebaut worden, jedoch ist es äußerst fraglich, ob durch die Nutzungsintensivierung hinsichtlich der zunehmenden Anzahl an Wohneinheiten und der damit einhergehenden Verkehrsmengenzunahme, eine verkehrliche Überbelastung dieser Gemeindestraße stattfindet.

Ebenso droht es zu Beeinträchtigungen des durchgrünten Straßen- und Ortsbildes durch Anordnung der Parkierungsflächen und Nebengebäude mit sehr geringem Abstand zur Straße zu kommen. Der damit einhergehende Verlust von Pflanzflächen für Hecken und Bäume für eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität steht nicht im Anspruch eines Ostseeheilbades.

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.

Bereits im Rahmenplan „Innenentwicklung“ 2012 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wurden qualifizierte Entwicklungsziele für den Bereich des Plangebiets vorgeschlagen. Dabei wurde der vorliegende Geltungsbereich nahezu komplett der Bauzone 5a/b „Randbereich“ zugeordnet; lediglich die beiden nördlichsten Grundstücke wurden der Bebauung der Friedenstraße und damit der Bauzone 2b „Verkehrsachse“ zugeschlagen. Für die detaillierten Aussagen zu diesen Bauzonen des Rahmenplanes wird auf das Geodatenportal der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten/> (Rubrik „sonstige städtebauliche Planungen“ → Rahmenplan „Innenentwicklung“) verwiesen.

Insoweit ist das Vorliegen eines Planungserfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu bejahen, da mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 „westliche Glebbe“ die weitere Entwicklung dieses Siedlungsbereiches gelenkt und gesteuert werden kann, auch im Sinne des Abbaus bodenrechtlicher Spannungen.

Auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann aufgrund der eindeutigen Prägung verzichtet werden.

Konkret werden nachfolgende Planungsziele (abgeleitet aus dem oben genannten Rahmenplan „Innenentwicklung“) 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 begrünten Orts- und Straßenbildes,
- Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur durch Festsetzung von maximalen Gebäudelängen,
- bestandorientierte Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,
- Festsetzung eines Grabenschutzstreifens zur Sicherung des westlich im Plangebiets angrenzenden und neu ausgebauten Grabens Zi 11/2/12 vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung.

Zum Schutz dieser Planungsziele während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist eine Veränderungssperre erlassen worden.

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.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

#### *Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*

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

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

- In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Dabei stehen für die Tourismusschwerpunkträume die Verbesserung der Qualität und der Struktur

des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur sind bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen.

- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Grundzentren wie Zingst sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.
- Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.
- In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

### 1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

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

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

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

- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung als straßenbegleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),

- Konzentration und Ausrichtung der Bebauung an den Straßen sowie Begrenzung der Bebauung in den Blockinnenbereichen durch reduzierte Bebauungsdichte sowie mit Sicherung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche und Erhalt prägender Landschaftselemente (Gräben mit Randbereichen, prägende Gehölze),
- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds mit
  - Baumreihen / Alleen mit ihren engen Baumstellungen,
  - Hecken als Abgrenzung privater Baugrundstücke,
  - Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit mind. 3 m Tiefe,
- Bindung einer hohen baulichen Nutzung in zentralen Lagen an kompensierende Maßnahmen zur Sicherung begrünter Freiflächen auf den Grundstücken wie z.B. Parkierung in Tiefgaragen mit intensiver Dachbegrünung o.a.

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 im Rahmenplan vor allem die zunehmende Nutzungsdichte für städtebauliche Probleme 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 Stellplätzen (z.B. Fl.-St. 23/2 und 24/4) nach sich. Zudem sind einige Grundstücke durch notwendige Überfahrten zugunsten rückwärtiger Grundstücke (Fl.-St. 20/7, 23/11 und 24/5) zusätzlich belastet. Auch wenn deshalb die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Wohngebiete allgemein eingehalten werden, so zeichnen sich angesichts einer Gesamtversiegelung zum Teil deutlich über 60% der Grundstücksfläche städtebauliche Missstände bereits ab (z.B. Fl.-St. 19/2, 20/7, 23/11, 23/2, 25).

Die voranschreitende Verdichtung entsteht vor allem 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 zum Nachbargrundstück, sowie eine verstärkte Bebauung in rückwärtigen Gartenbereichen mit z. T. verringertem Abstand zum Graben, zu verzeichnen. Gebäude, mit reduzierter Vorgartentiefe 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 (gleiche Gebäudetypen mit Seitenfassade zum öffentlichen Weg: Fl.-St. 23/10 und 23/11 oder Fl.-St. 24/5 und 24/6).

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. 40 zwei Bauzonen mit unterschiedlichen Eigenschaften aus:

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

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

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

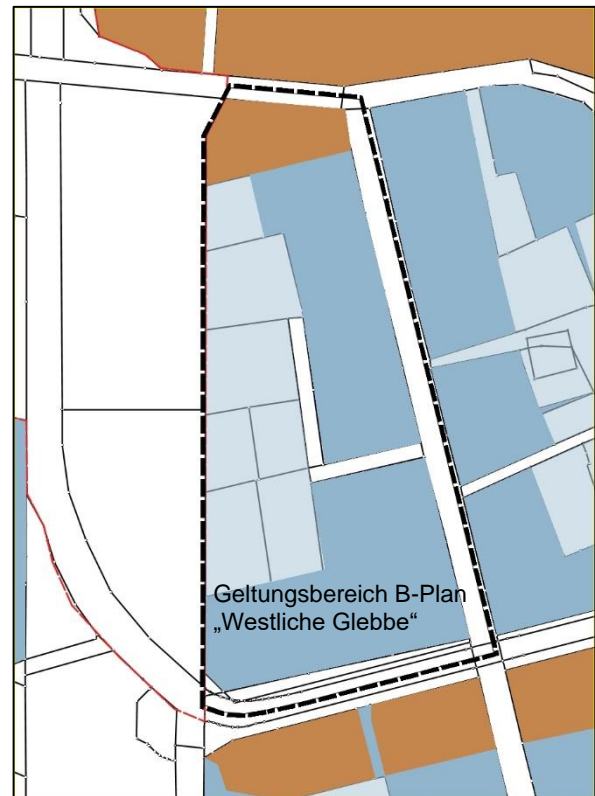
*Die Verkehrsachsen (insb. Bahnhofstraße, Barther Straße, Jordanstraße) weisen schon wegen der breiteren Verkehrsflächen (Fahrbahn) und des hohen Verkehrsaufkommens im Unterschied zu den meisten übrigen Straßen kein dörfliches Gepräge auf. Zudem sind sie nicht zuletzt angesichts der historischen Entwicklung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

### **Bauzone 5a/b – „Randbereiche“ (vgl. Abbildung 1: blau)**

*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.*

*Der BZ 5 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.*



**Abbildung 1: Rahmenplan (Ausschnitt) mit den Bauzonen 2b (braun), 5a (dunkelblau) und 5b (hellblau) im Geltungsbereich**

### 1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

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.

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.



Abbildung 2: FNP Planzeichnung Neubekanntmachung (Ausschnitt) mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40

Dies gilt auch für die westliche Glebbe. Der größte Bereich der Ortslage kann nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie ausnahmsweise Gastronomie und untergeordnet nicht störendem Gewerbe vorwiegend tourismusnaher Branchen) angesprochen werden. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein. Eine Berichtigung der Darstellung auf der Grundlage des Bebauungsplans soll und kann jedoch nicht erfolgen, da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, die als Grundlage einer Berichtigung dienen könnte.

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

## 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

### Historische Entwicklung



Abbildung 3: Messtischblatt von 1884 mit Nachträgen bis 1900, [www.umweltkarten-mv.de](http://www.umweltkarten-mv.de)



Abbildung 4: Karte von 1980 ([www.umweltkarten-mv.de](http://www.umweltkarten-mv.de))

Der Siedlungsbereich der westlichen Glebbe wird im Süden und Norden historisch begrenzt durch Bahnhof- und Friedenstraße, auch die Wegeverbindung „Glebbe“ ist auf dem 1925 aktualisierten Messtischblatt erkennbar. Siedlungsansätze im Plangebiet finden sich an den beiden Kreuzungspunkten der Verkehrswege (Abb. 3). Die weitere Bautätigkeit an der Bahnhofstraße ist 1980 dokumentiert durch eine Entwicklung im zentralen Bereich der westlichen Glebbe (Abb. 4), hier auch bereits abgesetzt von der Glebbe hinter der die Straße begleitende Bebauung. Erschlossen wird die Bebauung von Osten her, da im Westen die Fläche als Holzlager genutzt wird und zur Glebbe hin (wahrscheinlich) schon der Graben besteht. Ein ähnlicher Stand findet sich auch auf einer Luftaufnahme von 1990, allerdings werden die 1980 unbebauten Flächen zwischen der Straßenbebauungen und den in der Mitte bestehenden Gebäuden allmählich bebaut. Heute sind die im Jahr 1990 noch freien Grundstücke bebaut, unbebaute rückwärtige unversiegelte Flächen sind noch in Ansätzen zu erkennen.



Abbildung 5: Luftbild von 1990 ([www.geodienste.lk-vr.de.de](http://www.geodienste.lk-vr.de.de))

Insgesamt ist mit der auf die Straße ausgerichteten Bebauung ein rechteckig Siedlungsabschnitt angelegt.

Mit der Erschließung in den rückwärtigen Bereich ist keine klassische zweite Bebauungsreihe, die über die jeweiligen an der Straße gelegenen Grundstücke erschlossen werden, im eigentlichen Sinn entstanden. Vielmehr wurde frühzeitig die heute noch bestehende Erschließung als Sackgasse in den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Glebbe geführt, von der aus dann tatsächlich eine Bebauung in der zweiten Reihe entstanden ist. (Fl.-St. 24/6 und 23/10). Dies mag auch dem Umstand geschuldet sein, dass von Westen her das Gebiet nicht erschlossen werden konnte.

Die in diesem Zusammenhang entstandenen Flurstücke wurden im Laufe der Jahre nochmals halbiert, sodass in der Summe die Bebauungsdichte stetig zunahm. Somit hat die Entwicklung zu einer stetigen Nachverdichtung geführt, in der zusammenhängende Grünstrukturen kaum erhalten geblieben sind und eine aufgelockerte parzellenübergreifende Bebauungsstruktur punktuell erkennbar ist (z.B. Fl.-St. 24/4 bis 6, 23/5 und 23/12, 26/3 und 4 mit 25).

Im Plangebiet ist seit Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts eine kontinuierliche Nachverdichtung zu verzeichnen.

Die letzte Baugenehmigung für einen Neubau datiert aus den Jahren 2017.

- Für das Flurstück 23/2 wurde in unmittelbarer Nähe zum Graben ein Gebäude mit 7 Ferienwohnungen sowie den notwendigen Nebenanlagen inklusive der notwendigen Stellplätze genehmigt, was eine Gesamtversiegelung von über 0,7 zur Folge hat. Auf Grund der massiven Platzansprüche durch Nebenanlagen ist das Hauptgebäude in den Pflegestreifen des Grabens „gerutscht“, was die Funktionsfähigkeit des Bodens wie des Grabens sowie auch dessen Pflege in Frage stellt. Zusätzlich wird auf Grund der entferntesten Lage zur Glebbe unverhältnismäßig viel Verkehr am entferntesten Punkt zur öffentlichen Erschließung (Glebbe) im Siedlungsbereich erzeugt, was für ruhebedürftige Nutzungen wie das Wohnen nicht gewünscht ist.
- Vor diesem Hintergrund wurde ein Bauantrag im Jahr 2021 für das Flurstück 23/4 für ebenfalls 7 Ferienwohnungen abgelehnt, dass das Vorhaben von Flurstück 23/2 nahezu wiederholt. Insbesondere die zu erwartende Unterschreitung der Mindestabstände der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze zum öffentlichen Raum wie auch die nicht zu erwartende Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen waren die Begründung für die Ablehnung des Baugesuchs. Darüber hinaus wurde die Vereinbarkeit des beantragten Bauvorhabens mit den zukünftigen Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung bezweifelt. Ergänzend wäre bei Umsetzung des Vorhabens die Funktionsfähigkeit des in seiner Bedeutung über den Geltungsbereich hinausgehenden Grabens für die Entwässerung des Siedlungsbereichs zu prüfen.

Ähnlich hohe Gesamtversiegelungsgrade zumindest mit einer GRZ II von über 0,65 bestehen für folgende Grundstücke:

- Für das Grundstück 20/7 wurde 2004 die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten sowie den notwendigen Parkplätzen genehmigt. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,29 zwar knapp unter 0,3. Mit Nebenanlagen erreicht das Grundstück jedoch eine GRZ II von 0,71, was auch dem Erschließungsrecht für das westlich gelegene Grundstück (20/6) geschuldet ist. Während die traditionell errichteten Gebäude eine traufständige Gebäudestellung mit Ausrichtung ihres Eingangs zum öffentlichen Raum vorweisen, wendet das Gebäude seine Seitenansicht der Straße zu und favorisiert eine Hauptausrichtung nach Süden. Die notwendigen Stellplätze rutschen paarweise seitlich auf die Grundstücksgrenzen, sodass auf der Seite der Glebbe die Stellplätze direkt an den öffentlichen Raum angrenzen. Eine städtebaulich sich an den historischen Bauten der Umgebung orientierende Adressbildung ist hier nicht erkennbar.
- Auch das Flurstück 23/11 liegt an einem inneren Erschließungsstich und ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut. Genehmigt ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten und drei Stellplätzen. Dies gilt auch für das westliche Grundstück mit der Bebauung eines typengleichen Gebäudes (23/10). Die GRZ liegt bei 0,23 (östliches Gebäude) und bei 0,22 (westliches Gebäude), allerdings beträgt die Gesamtversiegelung des östlichen Gebäudes auf Grund der Überfahrt zur Erschließung des westlichen Flurstücks 0,66 (GRZ II).

Chronologisch sind die ersten Bemühungen einer baulichen Nachverdichtung in den 90er Jahren dokumentiert:

- Auf den drei Grundstücken 23/4, 26/3 und 26/4 wurden die bestehenden Hauptgebäude (Wohnnutzungen) mit separat stehenden Ferienhäusern ergänzt. Im Maß waren die Neubauten dem Hauptgebäude untergeordnet, die Bebauungsdichte stellt sich heute zwischen moderat (26/4, GRZ: 0,2), leicht überdurchschnittlich (23/4, GRZ: 0,27) und überdurchschnittlich (26/4, GRZ: 0,33) dar. Dabei spielen in Folge der ansteigenden



GRZ auch die entsprechend ansteigenden Versiegelungen der Nebenanlagen eine wichtige Rolle. So beträgt die Gesamtversiegelung des Fl.-St. 26/4 mit Nebenanlagen und Stellplätzen eine GRZ von 0,58. In allen Fällen sind die Ferienhäuser von der erschließenden Straße abgerückt, sodass die Adressbildung weiterhin dem Hauptgebäude vorbehalten bleibt. Im Rahmen der Nachverdichtung wurden die Parzellen nicht geteilt, vielmehr bilden heute noch Haupt- und Nebenanlagen eine erkennbar hierarchisch geordnete Einheit, die in Größe und Stellung erkennbar bleibt.

Weitere Baugenehmigungen liegen vor insbesondere aus der Zeit zwischen 2001 und 2015. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Wohngebäude mit angeschlossener Ferienwohnnutzung (bis auf Fl.-St. 19/1, für das ein reines Ferienhaus genehmigt wurde). Typologisch handelt es sich -wie im gesamten Plangebiet- um eingeschossige Einzelhäuser. Doppel- oder Reihenhäuser bestehen nicht im Plangebiet. Es handelt sich um folgende Grundstücke:

- 24/5 (2001) Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Ferienwohnungen
- 24/6 (2001) Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Ferienwohnungen
- 25 (2001 und 2013) Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und danach Einbau von 2 Ferienwohnungen im Dachgeschoss
- 20/6 (2007) Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 WE und eines Gartenhauses
- 19/1 (2015) Errichtung eines Ferienhauses (2 WE).

### *Bebauungsdichte*

Die Bebauung zeichnet sich für eine Siedlungsrandlage im Durchschnitt betrachtet durch eine mittlere GRZ aus. So weisen etwa die Hälfte der Grundstücke eine GRZ von unter 0,25 aus, wie es im Rahmenplan für die Bauzone 5a vorgesehen ist. Zwar bestehen keine extremen „Ausreißer“, jedoch die Anzahl der Grundstücke mit einer GRZ von 0,25 bis 0,3 betrifft ca.50%, sodass es in der Summe zu dem Eindruck einer dichten Bebauung kommt. Dazu trägt auch die Vielzahl an Nebenanlagen bei, da deren Flächenbedarf gleichzeitig mit dem Ausbau der Hauptnutzung mit ansteigt. Mit den häufig im Zentrum der Parzelle platzierten Hauptgebäuden werden die Nebenanlagen teilweise so an den Rand der Grundstücke gedrängt, dass die für den ländlichen Siedlungsbau typischen größeren Hausgärten und Freibereiche nahezu verschwunden sind und auch selbst die Flächen für das Anpflanzen von Hecken nicht mehr zur Verfügung stehen.

Als Beispiel dienen hierfür die Fl.-St. 20/6 und 20/7.

Die höheren Dichten einer GRZ von knapp unter 0,3 finden sich punktuell jedoch im gesamten Planbereich. Eine Beziehung zwischen Art der Nutzung und einer dadurch erhöhten Bodenversiegelung ist nicht unmittelbar erkennbar.

So weist z.B. das Fl.-St. 26/3 eine GRZ von 0,33 auf. Dieses Grundstück wird hauptsäch-



**Abbildung 6: Darstellung der Grundflächenzahl im Plangebiet**

lich als Wohngrundstück genutzt, eine Feriennutzung ist im nördlichen Bereich vorhanden, die GRZ II beträgt 0,58. Auch das Wohngrundstück 24/4 hat mit einer GRZ 0,28 eine relativ hohe GRZ, die Überplanung beträgt hier mit den Nebenanlagen sogar 0,72. Auch das ausschließlich ferriengenutzte Gebäude auf dem Fl.-St. 23/2 hat zwar eine moderate GRZ von 0,21, mit der GRZ II kommt das Grundstück aber auf eine Gesamtversiegelung von 0,71, verursacht durch ein umfangreiche Stellplatzangebot als Folge der hohen Anzahl von 7 Ferienwohnungen.

Ein Zusammenhang zwischen Art der Nutzung und einer erhöhten Bodenversiegelung ist anhand der Beispiele im Plangebiet daher nicht gegeben.

*Geschossigkeit, Firsthöhen und Traufhöhen*

Allgemein besteht die Bebauung im Plangebiet bis auf die Bebauung in der Friedenstraße aus optisch eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach.

In der Regel liegt die Firsthöhe unter 9,0 m (bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche). Insbesondere in der Glebbe zeigt sich hier (beidseitig) ein einheitliches Bild.

Insgesamt reicht die Spanne von 3,19 m (2.Reihe, Fl.-St.26/4) bis 10,01m (Fl.-St. 23/2).

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

- Fl.-St. 23/2 mit FH=10,01m
- Fl.-St. 26/4 mit FH= 9,93m
- Fl.-St. 20/6 mit FH= 9,98m
- Fl.-St. 26/3 mit FH= 9,59m sowie
- Fl.-St. 20/7 mit FH= 9,20m.

(Angaben gemessen von der Höhe der erschließenden Straße)

Bei den folgenden Gebäuden weicht die tatsächliche Firsthöhe von der erteilten und zugelassenen Baugenehmigungen nach oben ab:

- Fl.-St. 23/2 um 0,56m
- Fl.-St. 20/6 um 0,65m.

Die Traufhöhen liegen mehrheitlich unter 4,0m (bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche) oder in geringem Maß darüber. Deutliche Ausnahmen hiervon bilden die Fl.-St. 23/5 mit einer Traufhöhe von 6,5 m (in der zweiten Reihe) und Friedenstraße 19/2 mit einer Traufhöhe von 5,2 m.

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

- Fl.-St. 19/2 mit TH=6.50m
- Fl.-St. 23/5 mit TH=5,20m
- Fl.-St. 23/4 mit TH=4,45m

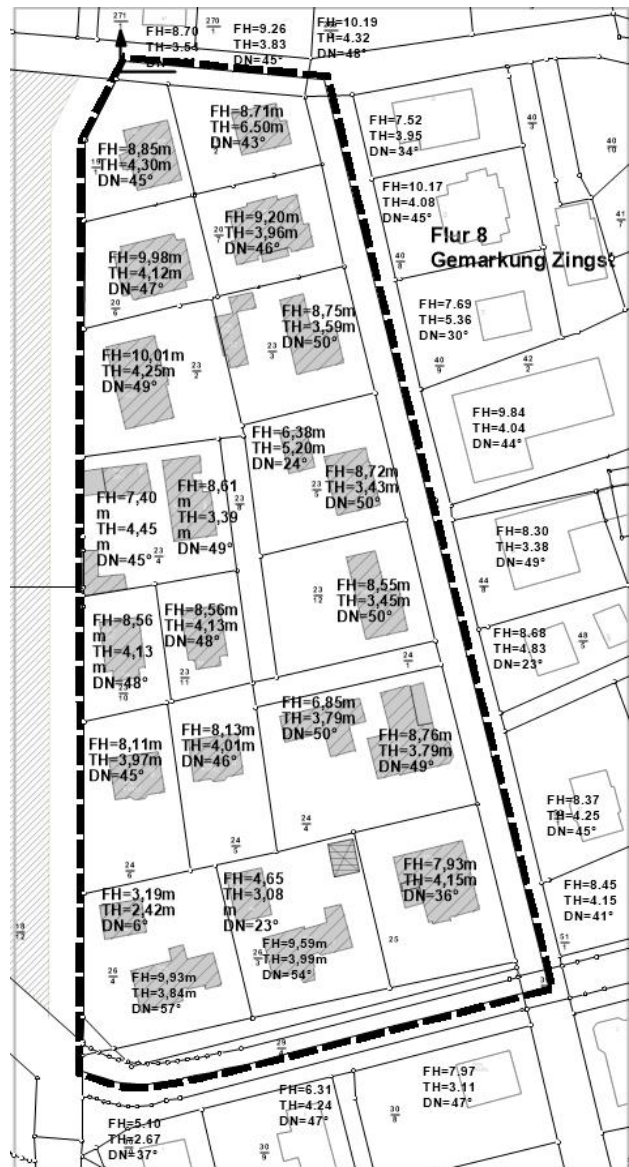


Abbildung 7: First- und Traufhöhen in Metern über Höhe angrenzende öffentliche Verkehrsfläche

- Fl.-St. 19/1 mit TH=4,30m
- Fl.-St. 23/2 mit TH=4,25m
- Fl.-St. 25 mit TH=4,15m
- Fl.-St. 20/6 mit TH=4,12m
- Fl.-St. 23/10 und 23/11 mit TH=4,13m sowie
- Fl.-St. 24/5 mit TH=4,01m.

Allerdings ist für die im Zusammenhang mit der Grundlagenermittlung festgestellten Traufhöhen auf den Fl.-St. 23/2 sowie Fl.-St. 23/10 und 23/11 festzuhalten, dass die ermittelten Traufhöhen von den in den erteilten und zugelassenen Baugenehmigungen nach oben abweichen (um 0,19m sowie jeweils um 0,33m).

Angesichts der leichten Geländeunterschiede besteht kaum direkte Übereinstimmung zwischen den größten örtlich sichtbaren Gebäudehöhen und den größten absoluten Höhen in NHN im gesamten Plangebiet. 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.

## 1.5 Schutzgebiete und –objekte

### *Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘*

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



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

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen

Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen.

Gemäß § 2 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 km<sup>2</sup> umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der ge-

ringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 800 m und in südöstliche Richtung 850m.

In einem Abstand von rund 920 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. 820 m zum Strand.

In einer Entfernung von circa 2,1km befindet sich das Flächennaturdenkmal „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)“.

### *Baudenkmale*

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

## **1.6 Hochwasserschutz**

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

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

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

## **1.7 Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Ort Zingst im grenznahen Raum (§ 14 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).

## **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 die Zuordnung der Grundstücke zu einer Bauzone auf der Grundlage einer erneuten parzellenscharfen Bewertung

geprüft. Dass trifft insbesondere auf die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Flurstücke 19/1 und 19/2 zu, die sich nicht wesentlich in der GRZ von den übrigen Grundstücken unterscheiden, im Rahmenplan aber nicht der Bauzone 5, sondern der Bauzone 2b zugeordnet werden. Allerdings besteht auf Fl.-St. 19/2 eine zweigeschossige Bebauung und die Versiegelung erreicht zumindest mit der GRZ II bereits 0,7, sodass unter Einbeziehung der Lage an der Friedenstraße eine Zuordnung zur Bauzone 2b auch im Zusammenwirken mit der gegenüberliegenden Straßenseite weiterhin gerechtfertigt scheint.

Außerdem wurde die Zuordnung der östlichen Flurstücke zur Bauzone 5b geprüft, da diese Grundstücke zum einen heute schon für eine Randlage eine verhältnismäßig hohe GRZ aufweisen und die Grundstücke durch eine separate Erschließung erschlossen werden. Eine typologisch häufig vorzufindende Erschließung der Gebäude in der zweiten Reihe über das straßenseitige Grundstück trifft hier lediglich auf die ganz im Westen, am Graben liegenden Grundstücke zu. Aus siedlungstypologischer bzw. städtebaulicher Sicht soll allerdings an der Ausweitung als Bauzone 5b festgehalten werden, da die Grundstücke faktisch am Siedlungsrand liegen, hier im Übergang zum Graben ein besonderes Merkmal auf den Schutz des Bodens gelegt werden muss und darüber hinaus die Lage -anders als im Hauptstraßenraum (Glebbe)- im ruhigeren Rückraum liegt, der eher der Erholung dient. Damit ist ein Kriterium der Zuordnung zur Bauzone 5b erfüllt.

Schließlich sollen unabhängig vom Bestand zukünftig auch Doppelhäuser als Hausform im Plangebiet zulässig sein. Insbesondere aufgrund der schützenswerten und straßenbegleitenden Allee wird dabei festgelegt, dass im Fall der Errichtung eines Doppelhauses, beide Doppelhaushälften nur über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden dürfen.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen folgende Bereiche unterschieden:

### 2.1.1 Friedenstraße (Bauzone 2b „Verkehrsachse“)

In Fortsetzung der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung der Friedenstraße soll auch für den im Plangebiet liegenden hochbaulichen Abschnitt eine der Straßenqualität als Haupterschließungs- und Durchgangsstraße entsprechende verdichtende Neubebauung ermöglicht werden, d.h. eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung (GRZ 0,35 / GFZ 0,7). Entsprechend der bisher praktizierten Höhenbegrenzung wird die Firsthöhe gegenüber den angrenzenden niedrigeren Bereichen auf 9,5 m festgelegt.

Angesichts der Mehrgeschossigkeit wird neben der GRZ auch die GFZ normiert. Dabei werden Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m im Sinne des § 87 Abs. 2 LBauO M-V nach § 20 Abs. 3 BauNVO in allen Geschossen (einschl. Nicht-Vollgeschosse) vollständig berücksichtigt, um die Bevorzugung geneigter Dächer (z.B. gegenüber Staffelgeschossen oder Mansarddächern) aufzuheben. Durch den erweiterten Ansatz wird die Geschossfläche zu einem gerechten Bewertungsmaßstab für die Gesamtnutzungsintensität eines Grundstücks.

Mit der möglichen hohen baulichen Nutzungsdichte geht ein steigender Bedarf an Nebenflächen (insb. Stellplätze) einher, was häufig zu Qualitätseinbußen durch flächige Versiegelungen führt. Eine Überschreitung der Grundfläche über das in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Maß ist zur Sicherung eines durchgrüntes Ortsbilds mit entsprechender Ortsbild- und Aufenthaltsqualität (Ostseeheilbad) für Bereiche mit bereits hoher baulicher Dichte nicht gewünscht.

Von der Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 wird abgesehen, damit entfällt auch der im Rahmenplan für die Bauzone 2b vorgesehene Tiefgaragenbonus. Der Verzicht wird mit den engen Grundstückverhältnissen sowie den ungünstigen Grundstückszuschnitten begründet.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der südlich angrenzenden kleinteiligeren Bebauung ist der Sicherung der Maßstäblichkeit großes Gewicht zuzumessen. An der Friedenstraße soll keine geschlossene Wand entstehen, sondern eine lockere Abfolge freistehender Einzelhäuser. Hierzu wird eine Beschränkung der Gebäudelängen (höchstens 25 m) durch eine abweichende

Bauweise vorgesehen. Im Gegenzug kann auf Vorgaben zur Gliederung der Bauvolumen durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden, so dass den späteren Bauherren ein großer Spielraum bei der Ausgestaltung bleibt. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse wird derzeit davon ausgegangen, dass trotz des parzellenübergreifenden Baufensters die Abstände zu den Grundstücksgrenzen entsprechend der LBauO MV einzuhalten sind kurzfristig die beiden Flurstücke mit jeweils einem Gebäude bebaut bleiben.

Zur Sicherung des Straßenbilds wird durch das grundstücksübergreifende Baufenster lediglich eine Mindestvorgartentiefe vorgegeben. Der Abstand bewirkt eine Reduzierung der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Friedenstraße.

Allgemein kann eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen.

### **2.1.2 Bauzone 5a/b „Randbereich“**

Die Bebauung entlang der Glebbe und der Bahnhofstraße wird der Bauzone 5 („Randbereiche“) zugeordnet.

Die Flurstückszuschnitte sind im Wesentlichen auf die umliegende Erschließung (bis auf die westliche Seite) ausgerichtet. Deutlich ablesbar ist die separate Erschließung hinter die erste Bebauungsreihe an der Glebbe. Von dort aus werden weitere Grundstücke erreicht.

Die Entwicklung einer zweireihigen Bebauung ist in Ansätzen erkennbar, insbesondere an der Bahnhofstraße. Jedoch liegen die Gebäude der sogenannten zweiten Reihe noch auf demselben Grundstück wie das Hauptgebäude und bilden keine eigenen Hinterlandgrundstücke (Fl.-St. 26/3 und 26/4). In anderen Fällen fehlt jedoch die typische Ausrichtung der ersten Reihe auf die erschließende Straße und die in Größe hierarchisch untergeordnete Bebauung der zweiten Reihe. Vielmehr sind die Gebäude paarweise hierarchielos in Reihe angeordnet (Fl.-St. 20/6 und 20/7, 23/10 und 23/11).

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.

Rückwärtige Bereiche sollen lockerer und kleinteiliger bebaut werden, um die Qualität der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. 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. Jedoch ist eine niedrigere GRZ nur teilweise durch den Bestand gedeckt. Daher wird hier auf Grund der örtlichen Prägung abweichend von den Zielvorstellungen des Rahmenplans von einer GRZ von 0,3 ausgegangen.

Die straßenseitigen Baufluchten in Glebbe und der Bahnhofstraße folgen dem Bestand. Die Bestandsbebauung hält in der Regel in der Glebbe und der Bahnhofstraße blockseitenweise einen ähnlichen Abstand zur Straßenkante (faktische Bauflucht) ein. Aber auch die Bebauung an der inneren Erschließung hält blockweise einen ähnlichen Abstand zur Verkehrsfläche ein, sodass die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sich hieran orientiert. Die Überbauung der rückwärtigen Bereiche der Glebbe ist so gewählt, dass gärtnerisch genutzte Flächen, auch weiterhin unbebaut bleiben. Somit soll eine Erschließung des Grundstückes in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche gefördert werden, ohne den westlichen Stichweg bzw. die Sackgasse der Glebbe nicht weiter verkehrlich zu belasten. Unterstützt wird dies durch die Ausweisung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des Stichwegs.

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).

ten). 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.

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

## 2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

### 2.2.1 Überschreitung GRZ im Sinne des § 19 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 erschlossen werden müssen. Angesichts dieser häufig vorzufindenden Erschließungstypologien und der damit vermehrt anzutreffenden erhöhten GRZ II geht dieser Sachverhalt über den Ausnahmetatbestand hinaus. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO wird deshalb einheitlich für die Bauzone 5a abweichend vom Rahmenplan eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließlich Stellplätze mit Zufahrten und Terrassen verankert. Mit einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 bleibt sichergestellt, dass weiterhin die Hälfte des jeweiligen Baugrundstücks unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden muss. Für die BZ 2b wird die 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch beibehalten. Tiefenerschließungen sind hier nicht zu erwarten und die GRZ liegt hier auch bei 0,35, was eine GRZ (entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO) von 0,525 ermöglicht.

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 einem Ausnahmefall in der Bauzone 5a zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung, Abbildung 6). Es handelt sich um die Bestandsbebauung Bahnhofstraße 4 mit 0,33. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,35 in der Bauzone 5a berücksichtigt den Bestand in allen Fällen und gewährleistet gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Wohn- bzw. Mischgebiete), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur eingeschränkt umgesetzt werden können.
- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf den Geltungsbereich, für den eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, und auf Neubauten, die, obwohl optisch als eingeschossig wirkend, durch Drempele und Dachgauben rechtlich bereits als zweigeschossig gelten müssen. Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen und die Zahl der Vollgeschosse kein Kriterium des Einfügegebots des § 34 BauGB ist, ist in diesen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich.
- 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 1,0 m berücksichtigt den Bestand in allen Fällen. Weiterhin oberhalb der festgesetzten und zusätzlich um 1,0m überschreitbaren maximalen Firsthöhen bleiben dennoch die Gebäude auf folgenden Grundstücken:
  - Fl.-St. 23/2 mit FH=10,01m
  - Fl.-St. 20/6 mit FH= 9,98m.
- Maximale Traufhöhe: Die festgesetzte maximal allgemein mögliche Überschreitung der zulässigen 4,0m Traufhöhe um bis zu 0,5 m berücksichtigt den zulässigen und genehmigten Bestand in den meisten Fällen. Mit einer möglichen Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um 0,5m wären Traufhöhen von 4,5m (jeweils in Bezug auf die erschließende Verkehrsfläche) möglich. Auf den folgenden Grundstücken liegen die Traufhöhen deutlich über diesem Maß, sodass eine abermalige Erweiterung der zulässigen Überschreitung, um diese Höhen „einzufangen“, zu einem anderen gestalterischen Bild führen würde:
  - Fl.-St. 19/2 mit TH=6.50m
  - Fl.-St. 23/5 mit TH=5,20m
- Bauweise: Die Ausnahme soll bestehende bzw. genehmigte Gebäude berücksichtigen, die im Einzelfall die festgesetzte Länge überschreiten. Betroffen sind die Gebäude auf folgenden Grundstücken:
  - Fl.-St. 20/6 mit 16m,
  - Fl.-St. 23/2 mit 19m,
  - Fl.-St. 23/4 mit 18m,
  - Fl.-St. 23/12 mit 19m,
  - Fl.-St. 24/4 mit 19m,
  - Fl.-St. 26/3 mit 18,5m,
  - Fl.-St. 26/4 mit 18,5m.

Die Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann bis zur jeweils bestehenden Gebäudelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 19 m (Gebäude auf Flurstück 23/2) zugelassen werden. Eine für eine offene Bauweise geltende maximale Gebäudelänge 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 im Straßenraum
- sowie in prägende überragende Altbäume. Zur Sicherung der Bäume (einschließlich der Standorte) werden die Baufenster angepasst (Flst. 19/1 und 20/6). Zusätzlich wird ein Nachpflanzgebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen.

Alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind, 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 oberen 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. Dies gilt auch für den Stichweg, der von der Glebbe aus die hintere Bebauung erschließt).

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.

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). 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 im Norden, Osten und Süden erschlossen. Der inneren Erschließung dient ein Stichweg, der von der „Glebbe“ abzweigt. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht notwendig.

Im Falle eines Ausbaus 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 unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Das Straßensystem ist ausgebaut und vollständig erschlossen. Die Errichtung der Straßenverkehrsanlage erfolgte im Jahr 2013/2014. Das Verkehrsnetz ist in der Glebbe für Fußgänger und -getrennt durch einen baumbestandenen Grünstreifen- den Rad- sowie Autoverkehr angelegt. Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücke sind Durchfahrten an den Grünflächen vorgesehen. In der Friedenstraße ist kein Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg angelegt, sodass die Grundstückszufahrten frei wählbar sind, insofern sie aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu nah am Kreuzungspunkt mit der Glebbe liegen und die Festsetzung nach I.3 eingehalten werden. Zwischen Bahnhofstraße und den angrenzenden Grundstücken bestehen aktuell Grünflächen. Die Grünflächen werden als den Verkehrsflächen zugehörig ebenfalls als Verkehrsflächen dargestellt, dies ist möglich, da sogenanntes Verkehrsgrün nicht separat gekennzeichnet werden muss. Mit der allgemeinen Verkehrsflächenausweisung behält sich die Gemeinde vor, zu einem späteren Zeitpunkt z.B. einen Gehweg zu ergänzen.

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 ge-

benenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Es besteht ein gemeindlicher Brandschutzbedarfsplan. 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“ als Gewässer II. Ordnung unterhalten wird. Beide Gewässerbenutzungen (Versickerung und Einleitung in Gräben) sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG 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. Auf Grund der Höhenlage des überplanten Gebietes, ist die Wirksamkeit von unterirdischen Versickerungsanlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen, Sickerkästen) stark eingeschränkt. Zielführend sind oberirdische Versickerungsanlagen.

Bei zusätzlichen Einleitungen in den vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen. Der Graben befindet 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 des Grabens 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 die Gewässer nicht möglich ist. Auch für dadurch auftretende Schäden und Beeinträchtigungen kann der Verband nicht haftbar gemacht werden. Im Bebauungsgebiet besteht ein geringer Flurabstand zu Grundwasserspiegel. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen Örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

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

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

Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Auf die weiteren Ausführungen des § 49 WHG wird hingewiesen.

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

## 2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	GRZ II	Zulässige Versiegelung
Bauzone 2b	959 qm	6 %	0,35	336 qm	0,525	504 qm
Bauzone 5a	6.810 qm	47 %	0,30	2.043 qm	0,5	3.405 qm
Bauzone 5b	4.188 qm	29 %	0,30	1.256 qm	0,5	2.094 qm
Verkehrsflächen	2.627 qm	18 %				
<b>Plangebiet</b>	<b>14.584 qm</b>			<b>3.635 qm</b>		<b>6.003 qm</b>

Insgesamt werden 11.957 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 3.635 qm überplant. Die durchschnittliche Dichte liegt damit bei einer GRZ von ca. 0,3. Der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken liegt bei insgesamt 50%.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Baugrundstücke sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Im Planbereich befinden sich einzelne wertvolle Großgehölze. Dem Naturschutz ist deshalb eine mittlere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Schon der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a Abs. 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 bereits intensiv bebaute 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 2.2.2). 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 11.957 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 3.635 qm überplant. Die durchschnittliche Dichte liegt damit bei ca. 0,3, der zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken bei insgesamt 50%.

### 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. Durch die stark befahrene *Bahnstraße / Strandstraße* (Kreisstraße) besteht eine gewisse Vorbelastung.

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

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

#### Boden

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

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

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

erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Wasser

**Bestand/ Bewertung:** Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet wird durch den Graben Zi 11/2/11 gequert, am westlichen Rand grenzt zudem der Graben Zi 11/2/12 an. Die Gräben stellen zusammen mit den verrohrten Zuflüssen 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).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP\_KO\_2\_16 Darß/Zingst), dessen Mengen und chemischer Zustand als nicht gut ausgewiesen und die Zielerreichung als gefährdet eingeschätzt wird ([https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw\\_wk.php?aw=WP\\_KO\\_2\\_16](https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?aw=WP_KO_2_16)). Die überplante Fläche selbst befindet sich nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

**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 Zi11/2/12 stehen auf Grund von Bestandsgebäuden punktuell geringere Breiten zur Verfügung.

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

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

### Pflanzen und Tiere

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

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

Der Baumbestand stellt sich wie folgt dar:

Pkt.Nr	Art	Stämme	StØ	StU	KrØ	Umgang	Schutz
--------	-----	--------	-----	-----	-----	--------	--------

1170	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1171	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1172	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1173	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1174	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1175	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1176	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1177	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1178	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1179	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1180	Laubbaum	1	0,5	1,6	5,0	Erhalt	§, S
1181	Tanne	1	0,2	0,6	4,0		
1182	Kiefer	1	0,3	0,9	5,0		
1260	Tuja	1	0,4	1,3	4,0	Erhalt	§, S
1318	Laubbaum	1	0,4	1,3	10,0	Erhalt	§, S
1319	Laubbaum	1	0,5	1,6	10,0	Erhalt	§, S
1320	Laubbaum	1	0,5	1,6	10,0	Erhalt	§, S
3308	Laubbaum	1	0,2	0,6	2,0	Erhalt	§, S
3309	Laubbaum	1	0,1	0,3	0,5	Erhalt	§, S
3310	Laubbaum	1	0,1	0,3	0,5	Erhalt	§, S

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

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

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

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

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

Das Plangebiet bietet den vorgefundenen Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für Fleder-



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

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

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

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

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

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

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sollte vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt werden. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), 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 durchgeführt werden.

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

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

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

### Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

### Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Zingst in der Landschaftseinheit '*Fischland-Darß-Zingst und das südliche Boddenkettenland*'. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildtyp urbaner Raum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Zingst. Es wird allseitig durch die örtliche Bebauung begrenzt. Gemäß Landschaftsbildräumlicher Bewertung laut Umweltkarten wird das Plangebiet selber dem urbanen Raum zugeordnet.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Neue Gebäude werden sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen.

### **3.3.3 Eingriffsbewertung**

Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a 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. 40 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. Sowohl die gemeindliche Baumschutzsatzung als auch der gesetzlichen Baumschutz stellen pauschal Fällgenehmigungen in Aussicht, sofern ein Baum die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Da der Bebauungsplan ausschließlich bestandsorientiert Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB überplant, ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann.

Ostseeheilbad Zingst

Februar 2024