



A. Kuhn
A. Kuhn
Bürgermeister

Begründung zum Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Seeheilbad Zingst
-- „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“ --

01. Allgemeine Erläuterungen:

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist ein Ort an der Ostseeküste und auf der Halbinsel Zingst gelegen. Sie befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordvorpommern, hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 3 220 Einwohner und ist hauptsächlich vom Tourismus geprägt.

02. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Aufgrund von Hinweisen und Anregungen bei der Auseinandersetzung der Gemeinde mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Sachverhalte in nachfolgender Begründung überarbeitet bzw. ergänzt oder klargestellt.

Nicht aufgenommen wurde die Forderung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund auf Festsetzung des max. zulässigen Firsthöhen. Dazu wurden in Punkt 14 der Begründung ergänzende Erläuterungen aufgenommen.

03. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich direkt in der Ortsmitte und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Strand,
- im Osten durch das Hotel „Seebrücke“ und den Kurpark
- im Süden durch die Pension „Inselparadies“ und die vorhandene Wohn- und Geschäftsbauung
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung und Grünflächen

04. Das Baugebiet:

- Gemeinde Zingst; Gemarkung Zingst; Flur 3;
- Flurstücke 4/1, Teil von 4/2; 5/1; 5/2; Teil von 5/4; 6/1; 7/1, Teil von 7/2; 20/3; 21/2; 21/4; 21/5; 21/6; 21/7; 21/8; Teil von 8; Teil von 135; 138; Teil von 139; 140; 141/1; 141/3; 142/1; 142/2; 143; 144; 146

05. Größe des Planungsgebietes:

- 1 (Teil)	ca. 2 100,00 m ²
- 3 (Teil)	ca. 1 400,00 m ²
- 4/1	1 330,00 m ²
- 4/2 (Teil)	870,00 m ²
- 5/1	92,00 m ²
- 5/2	17,00 m ²
- 5/4 (Teil)	ca. 670,00 m ²
- 6/1	310,00 m ²
- 6/2 (Teil)	ca. 6 700,00 m ²
- 7/1	9,00 m ²
- 7/2 (Teil)	ca. 3 000,00 m ²
- 20/3	75,00 m ²
- 21/2	1 159,00 m ²
- 21/4	694,00 m ²
- 21/5	233,00 m ²
- 21/6	1 623,00 m ²
- 21/7	1 141,00 m ²
- 21/8	7 359,00 m ²
- 8 (Teil)	960,00 m ²
- 135 (Teil)	ca. 1 080,00 m ²
- 138	410,00 m ²
- 139 (Teil)	ca. 1 630,00 m ²
- 140 (Teil)	290,00 m ²
- 141/1	163,00 m ²
- 141/3	2 675,00 m ²
- 142/1	32,00 m ²
- 142/2	828,00 m ²
- 143	860,00 m ²
- 144	981,00 m ²
- 145	12,00 m ²
- 146	3 021,00 m ²

Gesamtgröße

41 724,00 m²

- Verkehrsflächen	ca. 2 007 m ²
- öffentliche Grünflächen	ca. 1 360 m ²
- Baulandflächen	ca. 19 245 m ²
- öffentliche Erschließung	12 m ²
- Flächen für den Hochwasserschutz	ca. 19 100 m ²
davon Verkehrsflächen	ca. 2 026 m ²
davon Baulandflächen	ca. 3 490 m ²
davon öffentliche Grünfläche	ca. 13 584 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	41 724 m ²

06. Vorbereitender Bauleitplan:

Der Gemeinde Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - für das Gemeindegebiet vor.

Im Planungsgebiet sind Teilflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung „Kureinrichtungen“ nach § 11 BauNVO und als Gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die Fläche des Deiches und der Düne stellt sich als unbeplanter Außenbereich dar.

Die 9. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zingst mit identischem Geltungsbereich befindet sich im Planverfahren. Damit wird dem § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechen, in dem es heißt, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann (Parallelverfahren).

07. Planungsziele:

In der Fassung vom 06.03.1995 liegt der Gemeinde Zingst ein rechtskräftiger Bebauungsplan - der Bebauungsplan Nr. 5 - vor. Alle zulässigen baulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünanlagen wurden bereits fertig gestellt.

Die in Vergangenheit realisierten - und auch so genehmigten Bauvorhaben (§ 34 BauGB) - weichen in der Realität von verschiedenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowohl zur Art und als auch zum Maß der baulichen Nutzung der baulichen einzelner Baufelder dieses Planes und auch in der Lage der überbaubaren Flächen teilweise ab. Zum Teil wurden auch bauliche Anlagen errichtet, die zwar durch die zuständigen Ämter in der Form von Einzelgenehmigungen genehmigt wurden, aber nicht Bestand

teil der Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 waren.

Durch diesen Änderungsplan soll nunmehr die Realität vor Ort
- auf den Baufeldern 1 und 2 - mit den rechtliche Anforderungen
und - auf die Baufelder 3 - 6 - mit den neuen kommunalen Be -
dingungen und den neuen inhaltlichen Anforderungen der Gemein -
de an das Planungsgebiet in Übereinstimmung gebracht werden.

08. Planungsgrundsätze:

Die zu überplanende und zu ändernden Flächen befinden sich im Zusammenhang des bebauten Ortskernes der Gemeinde Seeheilbad Zingst im Bereich der Strandstraße, der Seestraße und der Klosterstraße. Sie umfassen Teile des Deiches und der Düne.

Die Flächen nördlich des landseitigen Deichfußes - zwischen der Seestraße und dem Strand - liegen im Küstenschutzgebiet „Zingst“. Hier gelten die Verbots - und Nutzungstatbestände gemäß §§ 74, 84 und 136 Landeswassergesetz, um die geplante primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten.

Daher wurde dieser Bereich als Fläche für Hochwasserschutzanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „Deich und Düne“ festgesetzt.

In dieser Fläche befinden sich neben den technischen Anlagen des Sturmflutschutzes auch Gebäude und Anlagen für den Fremdenverkehr der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

Zur Sicherung einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB und zur Herstellung eines ordnungsgemäßen rechtlichen Zustandes macht sich die Aufstellung eines Änderungsplanes für den Bebauungsplan Nr. 5 - „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“ - erforderlich.

Es soll erreicht werden, daß
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert wird,
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung geschieht,

- die Sicherung der Deich - und Dünenzonen in den dafür fest - gesetzten Flächen als Primärfunktion des Küstenschutzsy - stems speziell in diesem sensiblen Bereich weiter unter der Berücksichtigung der in Vergangenheit ergangenen Einzel - fallentscheidungen zur Bebauung des nunmehr in seinen re - alen Abmessungen dargestellten Sonstigen Sondergebietsflä - che mit der Zweckbindung „Fremdenverkehr“ in den Vorder - grund gestellt und die Schutzfunktion des Sturmflutschutzsy - stems nicht geschwächt, weiter erhalten und eine weitere Be - bauung hier nicht zugelassen werden soll,
- die allgemein notwendigen strukturellen Verbesserungen und Verdichtungen durch Einrichtungen u. a. für den Gemein - bedarf der Bevölkerung des Ortes, den Tourismus und den Fremdenverkehr verbessert,
- für die Ansiedlung von notwendige Einrichtungen für den Frem - denverkehr wie Beherbergungsbetriebe, Läden, gastronomi - sche Einrichtungen die Voraussetzung geschaffen,
- für eine sichere verkehrliche Entwicklung in Form von der Schaff - ung von Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche und Fuß - und Radwege die Voraussetzung geschaffen,
- dieser wichtige Zentrumsbereich als Ort der Begegnung und Kommunikation entsprechend dem sich gemeindlich darstellen den Notwendigkeit langfristig gesichert,
- die zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu einer intensiven Bodennutzung zur Bebauungsverdichtung in dieser hervorragen - den Lage beitragen und
- eine möglichst gute Synthese zwischen baulicher Entwicklung und natürlicher Umwelt geschaffen werden.

09. Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone) nach § 89 LAWG und Belange des Küstenschutzes:

Eine Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich - eine Teilfläche für die Hochwasserschutzanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „Deich und Düne“ - soll zu einer Sonderge - bietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Fremdenver - kehr entwickelt werden.

Gebäude der beabsichtigten baulichen Nutzungsart wurden bereits in Vergangenheit errichtet.

Das war möglich, weil Ausnahmegenehmigungen als Einzelentscheid - ungen, die die gesetzlichen Grundlagen zuließen, durch das Staatli - che Amt für Umwelt und Natur Stralsund erteilt wurden.

Diese Ausnahmebestände für die zulässige Bebaubarkeit waren möglich, da nach wie vor der Schutz vor Sturmfluten durch die vorhandenen technischen Anlagen gegeben ist.

Weitere bauliche Anlagen, als die nunmehr zulässigen, werden jedoch ausgeschlossen und sind nicht beabsichtigt.

Der Seedeich stellt die Hauptverteidigungslinie im Schutzsystem vor Zingst dar. Bühnen, Strand, Düne und Küstenschutzwald versetzen den Deich in die Lage, eine extreme Sturmflut zu kehren.

Infolge des Küstenrückganges vor der Ortslage Zingst, der auch mit dem Bau von Bühnen und periodischen Aufspülungen nur zeitlich und örtlich begrenzt vermindert wird, ist bei schweren Sturmfluten bereits mit dem völligen Abtrag der Düne gerechnet. Daraus folgend ist der Seegangseintrag im Deichvorland bis hin zum Deichfuß und die Ausräumung des Deichvorlandes bis auf 0,50 m HN nicht auszuschließen.

In der Planung wurde daher nach § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt, dass es sich bei der südlich des Deichfußes gelegenen Fläche des Geltungsbereiches um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes handelt.

Im Falle eines Dünendurchbruches ist die vorhandene Bebauung im Deichvorland akut gefährdet und Schäden für die Schutzgüter „Mensch, Kultur - und Schutzgüter“ sind nicht auszuschließen.

10. Topographie des Geländes:

Bei der Fläche des Planungsgebietes der Baufelder 3 bis 6 und dem größten Teil der Verkehrsflächen handelt es sich um relativ ebene Flächen. Das trifft zwar auch für die Baufelder 1 und 2 zu; diese sind jedoch aufgrund ihrer Lage auf dem Deich und der Düne wesentlich höher gelegen.

Die überplante Flächen waren bzw. sind gut bebaubar.

11. Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche des B - Plangebietes ist sowohl privates als auch kommunales Eigentum.

12. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens:

Aufgrund der unter Punkt 11 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind zur restlichen Umsetzung der B - Planung Nr. 5

keine bodenordnenden Maßnahmen nach den §§ 45 - 85 BauGB erforderlich.

13. Städtebauliche Entwicklung:

13.1 vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation ist geprägt durch die das Planungsgebiet umgebene historisch gewachsene bauliche Umwelt.

Die das Planungsgebiet umgebene Bebauung ist charakterisiert durch kleinteilige Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise mit den unterschiedlichsten Dachformen.

Dazu tragen auch die bereits vorhandenen Baukörper der Baufelder 1 und 2 bei.

Ein besonderer städtebaulicher Höhepunkt ist die schon realisierte Bebauung des Baufeldes 4.

Aufgrund der Festsetzungen zu diesem Baufeld entstand ein Gebäudekomplex mit einer relativ großen Baumasse.

Dieses städtebauliche „Achtungszeichen“ mit seinen realisierten Funktionen war (und ist) eine bauliche Maßnahme zur Zentrumsbildung in der hervorragendsten Ortslage der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

13.2 Städtebauliche Zielstellung

- Die beabsichtigten größeren (und zum großen Teil verwirklichte) Baumassen sollen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch die Festsetzung eines größeren Maßes der baulichen Nutzung auf den Baufeldern 3 und 4 ermöglicht werden. Die intensive Ausnutzung der Baugrundstücke in der Fläche und in der Höhe und den festgesetzten Nutzungen sollen eine Zentrumsbildung ermöglichen, die den Bedürfnissen des sich immer stärker entwickelnden Fremdenverkehrs gerecht wird.
- Es ist die Absicht der Gemeinde Seeheilbad Zingst, die Schaffung eines unverwechselbaren und typischen Gesamtbildes und eines hervorragenden Erlebnisbereiches in der Ortsmitte zu sichern.
- Der überplante Bereich wird wesentlich aufgewertet, ein städtebaulicher Bereich in Form eines Vorplatzes vor dem Kurhaus am Hauptdeichübergang gesichert und eine für die

Gemeinde Seeheilbad Zingst typische nachhaltige städtebauliche Ordnung gesichert.

- Die relativ kleinteilige Bebauung auf Deich und Düne ist ihrer Randlage zwischen der Zentrumsbebauung und der sensiblen zu schützenden Natur geschuldet und wird dieser Anforderung gerecht.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Planung in Vergangenheit zu verkehrsberuhigten Bereichen, zu Bereichen für Radfahrer und Fußgänger geplant und ausgebaut.

Das gesamte Planungsgebiet kann somit dem Fremdenverkehr in höherem Niveau besser zur Nutzung angeboten und fußläufig gut erschlossen werden.

14. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 (2) 2, 16 (3) 1 und 2 und 16 (5) BauNVO

Mit den inhaltlich in den Punkten 14.1 und 14.2 genannten und erläuterten Festsetzungen wird eine ordnungsgemäße, nachhaltige wirkende städtebauliche Entwicklung entsprechend den beabsichtigten Zielen gesichert.

Entsprechend dem Planungserfordernis, der beabsichtigten städtebaulichen Zielstellung und den vor Ort bereits vorzufindenden Realitäten werden die Grundflächenzahlen (§ 16 (3) 1 BauNVO) in Abhängigkeit von einer max. zu versiegelnden Fläche und den bebaubaren Flächen - Sie ändern sich gegenüber der ursprünglichen Planfassung nicht -, die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) 2 BauNVO), die max. zulässige Geschoßfläche (§ 16 (2) 2 BauNVO) und Festsetzungen für Grundstück - bzw. Gebäudeteile (16 (5) BauNVO) festgesetzt.

Die max. zulässigen Werte der Geschoßflächenzahlen berücksichtigen in ihrem Wert in den Baufeldern 1 bis 5 die Größe der bereits realisierten Geschoßflächen, die künftig auch nicht erhöht werden sollen.

Mit den Festsetzungen zu den max. zulässigen Grundflächenzahlen, zu der max. zulässigen Geschossigkeit und den zulässigen Dachneigungen wird eine unkontrollierte Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude verhindert.

Die gewählten Festsetzungen sind verhältnismäßig und entsprechen den Notwendigkeiten, die aus der umgebenen baulichen und natürlichen Umwelt abgeleitet sind.

Sie sind sowohl in der in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) festgesetzt und können dort entnommen werden.

15. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO

Die in der Planzeichnung - Teil A - dargestellten und benannten Baufelder sollen zu „Sonstigen Sondergebieten“ nach § 11 BauNVO mit den Zweckbindungen „Fremdenverkehr“ und „Hotel“ entwickelt werden.

Um der besonderen wirtschaftlichen Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde Seeheilbad Zingst und der damit im Zusammenhang stehenden Planungsabsicht gerecht zu werden, sollen die aufgeführten Baufelder entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und des Textes (Teil B) entwickelt werden.

Sie sichern und ergänzen sinnvoll die vorhandenen Infrastruktur der Gemeinde und orientieren sich auch an die in der Vergangenheit durch die entsprechenden Entscheidungsträger gefällten Einzelentscheidungen.

16. Immissionsschutz:

Entsprechend der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 5 sind Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die Realisierung der festgesetzten verkehrs- und baulichen Maßnahmen und durch die Tatsache, daß viele verkehrsberuhigte Bereiche nur für den Lieferverkehrsverkehr und die Anwohner mit Kraftfahrzeugen zu befahren sind, haben sich die Verhältnisse zum Positiven entwickelt.

Die erforderlichen Stellplätze für PKW's in den Baufeldern 3 und 4 sind in Geschossen unter der Erde zulässig und direkt von der Seestraße auf kürzestem Wege zu erreichen.

17. Unter Denkmalschutz stehende Gebäude:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Einzeldenkmal. Das Denkmal wurde als solches in der Planzeichnung entspre -

chend der Planzeichenverordnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

18. Altlasten:

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt auf dem Planungsgebiet nicht bekannt.

19. Natur - und Landschaftspflege nach § 1a (3) BauGB:

Vorhaben der Art dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die Leistungs - und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dieser Eingriff soll so gering wie möglich gehalten und soweit ausgeglichen werden, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen werden durch die Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Durch grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB wurden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festgelegt.

Diese Maßnahmen sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 und zum großen Teil umgesetzt.

Die Situation zur Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung hat sich nicht geändert, da die entscheidenden Kriterien (die Grundflächenzahlen) in den Festsetzungen zum Änderungsplan identisch sind. Daher sind die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes, diesen Teil betreffend, in den vorliegenden Änderungsplan als Festsetzungen übernommen worden.

Zum Teil wurden zusätzlich nicht festgesetzte Maßnahmen wie zum Beispiel das Anpflanzen von Bäumen in den Baufeldern 1 und 2 und das zusätzliche Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern direkt südlich des Deichfußes, beiderseitig der Hauptfußgängerzuganges zum Strand (ursprünglich Straßenverkehrsfläche) durchgeführt.

Durch die geringer bebauten Grundflächen im geänderten B-Plan Nr. 5 als in der ursprünglichen, rechtskräftigen Planfassung werden Maßnahmen außer den bereits berücksichtigten, nicht erforderlich.

Zu dem Ergebnis kommt die vorliegende Untersuchung zu den grünordnerischen Maßnahmen.

20. Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB:

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist nach § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

„Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden ... verlangt werden kann.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur - und Sachgüter und ist in einem Umweltbericht beschrieben.

Dieser Umweltbericht wird als Anlage zum Erläuterungsbericht beigefügt und bildet somit einen gesonderten Teil der Begründung.

21. Ausführungen zu strom - und schifffahrtspolizeilicher

Sicht:

Entsprechend des § 34 Bundesstraßenwassergesetz ist bei geplanten Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

22. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern:

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung befinden sich Lage - und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Für den Umgang mit diesen Punkten ist das Vermessungs - und Katastergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern die Grundlage.

Die Lage diese Festpunkte ist zur Sicherung ihres Schutzes mit den notwendigen Kennzeichnungen und Bezeichnungen im Planteil A - Planzeichnung dargestellt.

23. Verkehrserschließung:

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird eine ordnungsgemäße Erschließung des B - Plangebietes sichergestellt und wurden auch bereits vollständig realisiert.

Die Straßenquerschnitte sind so dimensioniert, daß sie den Nutzungsanforderungen genügen. Sie sind jeweils den örtlichen Platzverhältnissen angepasst.

23.1 Öffentliche Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet ist durch die Seestraße, die Strandstraße und die Klosterstraße als kommunale Straßen verkehrlich gut erschlossen.

Die Seestraße - Planstraße A und B - ist als eine öffentliche verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt. Ihr Ausbau gestattet Begegnungsfälle von PKW und LKW mit verminderter Geschwindigkeit.

Die Strandstraße und die Klosterstraße - Planstraße C und D - haben gleichfalls den Status von verkehrsberuhigten Bereichen, dürfen jedoch durch verkehrstechnische Festsetzungen nur von Lieferverkehr und Anwohnern mit Kraftfahrzeugen befahren werden.

Sie gestatten Begegnungsfälle von PKW und LKW mit verminderter Geschwindigkeit.

23.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Die gesamten inneren Erschließungsstraßen (Planstraße A bis D) sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt. Hier benutzen die Fußgänger und der Fahrzeugverkehr gleichberechtigt gemeinsam die Fahrbahn. Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend dieser Anforderung und der zur Verfügung stehenden Ausbaubreite nach den geltenden Richtlinien ausgebaut.

23.3 Fuß - und Radwege

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit der entsprechenden Zweckbindungen - Bereich für Fußgänger und Radfahrer - oder nur - Bereich für Fußgänger fest gesetzt und haben den Status von öffentlichen Wegen. Sie gestatten das gefahrlose Durchqueren sensibler Bereiche des Planungsgebietes und belasten dadurch nicht die verkehrsberuhigten Bereiche.

23.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr für die Baufelder 3 und 4 stehen auf den Grundstücken selbst die Möglichkeit der Unterbringung un -

terhalb des Geländes (Tiefgaragen) zur Verfügung. Diese sind durch die festgesetzten Ein- und Ausfahrbereiche nur auf kürzestem Wege direkt von der Seestraße zu erreichen.

Öffentliche Parkplätze für die Baufelder 1, 2 und 5 und für deren Besucher sind nicht erforderlich, da sie aufgrund der Festsetzungen nur für Fußgänger oder Radfahrer zu erreichen sind. Für Besucher der Kurverwaltung sind Verkehrsflächen mit der Zweckbindung - Öffentliche Parkfläche - und für das Parken von Bussen entsprechend der örtlichen Notwendigkeit 2 öffentliche Busparkplätze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze für diesen Zentrumsbereich befinden sich in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe entsprechend dem Verkehrskonzept in Realisierung bzw. sind bereits fertig gestellt, um somit den Suchverkehr aus den Zentrumsbereichen als solche fern zu halten.

In den Baufeldern 1 und 2 sind aufgrund des starken Radfahrverkehrs auf dem Deich und den sonstigen Verkehrsflächen Flächen für das Abstellen von Fahrrädern nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

24. Stadttechnische Erschließung:

- 24.1 Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des gesamten Planungsgebietes ist über vorhandenen Leitungssysteme aller Medien gewährleistet.
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist zusätzlich auf der Wasserleitung in der Seestraße (NW 200) ein Oberflurhydrant zu montieren.
Die vorhandenen baulichen Anlagen sind sowohl an die zentrale Wasserversorgung als auch an die Anlagen der zentralen Schmutzwasserableitung bzw. Schmutzwasserbehandlungsanlagen angeschlossen.
- 24.2 Der Ausbau aller Straßenverkehrsflächen ist entsprechend den gesetzlichen Ausbauvorschriften und Normen abgeschlossen.
- 24.3 Niederschlagswasser
Zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers sollen naturnahe Teiche und Entwässerungsmulden zur teilweisen Versickerung im Untergrund angelegt werden. Teilweise wird das Niederschlagswasser öffentlichen Anlagen der Regenent-

wässerung zugeführt, dem Graben 11 zugeführt und durch das
Schöpfwerk West in der Bodden eingeleitet.

24.4 Abfallentsorgung

Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird nach Satzung über
die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern ord -
nungsgemäß entsorgt und deponiert.

Seeheilbad Zingst, den 09.11.2007


Der Bürgermeister der Gemeinde Seeheilbad Zingst



ANLAGE

UMWELTBERICHT

zum

**Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5
„Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“**

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

(Anlage zur Begründung vom 09.11.2007)

Vorhabenträger: Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst

Architekt: WILLI SCHÖN
Im Kloster 11
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89570
Fax: 038232-89572

Büro Kiel:
Karlsbader Strasse 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-789109
Fax: 0431-789198

Stand: 20.04.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	3
1.2 Lage im Raum und Gebietsbeschreibung.....	4
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele	6

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden.....	8
2.2 Schutzgut Wasser.....	8
2.3 Schutzgut Klima / Luft.....	9
2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen.....	9
2.5 Schutzgut Mensch.....	11
2.6 Schutzgut Landschaft.....	12
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	12
2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	13

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

13

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

13

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Verringerung.....	13
5.2 Ausgleich.....	15

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

15

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

16

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

17

9. Literatur- und Quellenverzeichnis.....

18

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Stand: 21.07.2004) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Laut BauGB 2004 besteht für alle Pläne grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als **Umweltbericht** gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 des BauGB 2004 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der **Umweltbericht** als eigentliches Kernstück der Umweltprüfung muss folgende Inhalte enthalten

- Kurzdarstellung des Plans,
- Darstellung der Ziele des Planes hinsichtlich des Umweltschutzes,
- Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation und ihrer Entwicklung ohne die Umsetzung des Plans,
- Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt,
- Maßnahmen zur Verringerung dieser Auswirkungen,
- Kenntnislücken bei der Bearbeitung des Umweltberichts.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstrasse, Seestrasse, Klosterstrasse“ und die damit verbundene 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zingst befinden sich im nördlichen Bereich der Ortslage Zingst.

Der Geltungsbereich sowohl der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung sind identisch und umfassen eine im nördlichen Bereich befindliche ca. 4,2 ha große Teilfläche der Ortslage. Es handelt sich hierbei um den Bereich der Hotelanlagen westlich und östlich der Strandstrasse bzw. Klosterstrasse, als auch um die Flächen nördlich der Seestrasse mit der bewaldeten Dünenzone und dem Deich mit dem Hauptdeichübergang.

Für das Plangebiet liegt in der Fassung vom 06.03.1995 ein rechtskräftiger Bebauungsplan – der Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstrasse, Seestrasse, Klosterstrasse“ – vor.

„Alle zulässigen baulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünanlagen wurden bereits fertig gestellt. Die in der Vergangenheit realisierten Bebauungen weichen in der Realität von verschiedenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung einzelner Baufelder dieses Planes und auch in der Lage der

überbaubaren Flächen teilweise ab. Zum Teil wurden auch bauliche Anlagen errichtet, die zwar durch die zuständigen Ämter in der Form von Einzelgenehmigungen genehmigt wurden, aber nicht Bestandteil der Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 waren.“ (aus der Begründung zum Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5).

Weiterhin entspricht die tatsächliche Nutzung nicht der Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan. So werden die Flächen des Sondergebietes SO–Kureinrichtungen als Sondergebiet SO-Fremdenverkehr genutzt, die gemischte Baufläche (M) als Sondergebiet SO-Hotel.

Die Flächen nördlich der Seestraße, der Deich und die Düne, liegen im Küstenschutzgebiet „Zingst“ und sind als Flächen für den Hochwasserschutz darzustellen. Die Erhaltung und der Schutz der Deich- und Dünezone mit der Primärfunktion des Küstenschutzsystems sind sicherzustellen.

Innerhalb dieser Schutzzone sind ein DLRG-Gebäude, das Kurhaus, der Strandpavillon und eine Freilichtbühne aufgrund von Einzelgenehmigungen errichtet worden. Weiterhin existiert ein Kiosk westlich des Kurhauses; dieser ist eine mobile Verkaufseinrichtung mit befristeter wasserrechtlicher Ausnahmegenehmigung.

Die Widersprüche sollen durch den Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 und mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beseitigt und die tatsächliche Nutzung der Rechtswirksamkeit zugeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Lage im Raum und Gebietsbeschreibung

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst – zwischen Ostsee und Bodden gelegen – befindet sich im Norden des Landkreises Nordvorpommern auf der gleichnamigen Halbinsel Zingst, welche Teil der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist.

Zingst liegt in der naturräumlichen Einheit "Fischland-Darß-Zingst und Barther Boddenkette", die dem Naturraum „Ostseeküstengebiet“ zugeordnet ist. Ein natürliches Grundgefüge ist dem gesamten Küstengebiet eigen. Es besteht aus mehr oder weniger breiten Buchten, die vom Meere her verschieden tief in das Land eingreifen. Der Zingst stellt eine nahezu ebene, durch Küstenausgleichsprozesse entstandene Seesandplatte dar. Die übersandeten Pleistozänkerne treten kaum hervor.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Gemeinde Zingst im Bereich der Strandstrasse/Seestrasse im Zusammenhang der bebauten Ortsteile.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 umfasst neben dem Bereich der Hotelanlagen westlich und östlich der Strandstrasse bzw. Klosterstrasse auch die Flächen nördlich der Seestrasse mit der bewaldeten Dünenzone und dem Deich mit dem Hauptdeichübergang.

Abbildung Nr.1: Lage des Plangebietes im Raum



Das Plangebiet südlich des Deiches ist als „Verstädtertes Dorfgebiet / Lockeres Einfamilienhausgebiet“ in Verbindung mit „öffentlich genutzte Großbauten“ definierbar (vgl. Aussagen des Landschaftsplanes). Darin kommen weiter vor: Gehölzbestände (Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, Gebüsch), nicht oder teilversiegelte Freiflächen, versiegelte Flächen, Zierrasenflächen. Auf den Flächen nördlich des Deiches schließt sich eine bewachsene Düne (Küstendüne), die einen Küstenschutzwald (mit Kiefer, Birke, Erle, Buche) trägt, dem der Strand vorgelagert ist.

Im Plangebiet kommen nach § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG-MV) geschützte Biotope vor: die Düne mit dem Küstenschutzwald. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Im Rahmen der Bebauung erfolgt keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Biotope.

Der Deich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst“. Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Es kann aufgrund der geringen Höhenlage und der Nähe zur Ostsee nördlich des Deiches mit periodischen Hochwasserereignissen gerechnet werden.

Im Plangebiet liegt der nach § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG-MV) geschützte "Gewässerschutzstreifen": An Küstengewässern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Plangebiet ist bereits innerhalb der 200m-Zone bebaut - der Deich liegt in etwa auf der 100 m-Linie. Die Ausnahmegenehmigung ist zum damaligen Zeitpunkt erteilt worden.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts der Europäischen Union, des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Festgelegt sind dort u.a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Weiterhin sind das Bodenschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Weitere Umweltziele finden sich zum einen in den Planwerken der übergeordneten Raumplanung (Landesraumentwicklungsprogramm, Regionalplänen, Flächennutzungsplan) und in der übergeordneten Landschaftsplanung (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan). Zum anderen sind Umweltziele durch rechtliche Festsetzungen auf Grundlage von Fachgesetzen (z.B. Landschaftsschutzgebiet) formuliert. Aber auch die sonstigen in den Fachgesetzen formulierten Umweltziele sind für die Darstellung möglicher Umweltauswirkungen relevant.

Auf der Landes- und Regionalebene werden die Ziele im:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005),
- Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998),
- Regionalen Entwicklungskonzept (2002, Fortschreibung 2004),
- Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (2003),
- Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996)

dargelegt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Zingst werden die örtlichen Ziele des Umweltschutzes auf kommunaler Ebene dargestellt.

Die wichtigsten Ziele der o.g. übergeordneten Planungen sind im Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zingst dargelegt und werden an dieser Stelle nicht wiederholt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation ist den Aussagen des Umweltberichtes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Zum Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstrasse, Seestrasse, Klosterstrasse“ wurde ein Grünordnungsplan (Stand: Oktober 1994) erstellt. Der Grünordnungsplan bleibt in seinen Grundzügen – insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit den erforderlichen Ersatzmaßnahmen – sowie den textlichen Festsetzungen bestehen.

Inzwischen hat sich die Situation im Plangebiet mit der Realisierung der Bebauung verändert. Der im Grünordnungsplan ermittelte Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt ist eingetreten und entsprechend ausgeglichen bzw. kompensiert worden. Die berechneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Der Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt zu dem Ergebnis: „Grundsätzlich sind durch das Vorhaben am ausgewählten Standort keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. (...) Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.“

Im Folgenden werden nur die für die jeweiligen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die Auswirkung des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 beeinträchtigt werden, aufgezeigt.

Die in der Begründung des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße“ aufgeführten Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies ist insbesondere die geplante Nutzung sowie deren Maß, mit dem Eingriffe ausgeübt werden.

2.1 Schutzgut Boden

Baubedingt wurden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Die baubedingten Auswirkungen waren von geringer Dauer und die Flächen wurden nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bestehen anlagebedingt durch dauerhafte Versiegelungen. Die Anlage von Gebäuden, von Straßen und Zufahrten führt zu dauerhaften Veränderungen. Es entstehen durch die Hotelnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Durch die veränderte Planung entstehen keine über die bereits ermittelten Versiegelungen hinausgehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Eine Überprüfung der Berechnung (April 2007) im Grünordnungsplan (Stand: Okt. 1994) bezüglich der versiegelten und überbauten Flächen ergab, dass weniger Flächen als berechnet in Anspruch genommen wurden.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Boden sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Anlagebedingt wirkt sich die Überbauung und Versiegelung negativ auf das Grundwasser aus. Bei Beachtung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase können Kontaminationen vermieden werden. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen anlagebedingt durch dauerhafte Versiegelungen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Anfallende Niederschlagswasser sollen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen. Das ist über die Anlage von Sickermulden und -rinnen auf den Grundstücksfreiflächen möglich. Im Plangebiet erfolgte die Anlage eines Teiches und von mehreren Sickermulden mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 qm zur Aufnahme der anfallenden Niederschlagswasser.

Der Deich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst“. Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Es kann aufgrund der geringen Höhenlage und der Nähe zur Ostsee nördlich des Deiches mit periodischen Hochwasserereignissen gerechnet werden. Eine Schwächung der Wehrfähigkeit der Düne im Küstenschutzsystem „Zingst“ durch weitere Bebauungsmaßnahmen ist nicht vorgesehen. Weitere bauliche Anlagen sind über die bereits bestehenden hinaus hier nicht zulässig.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Wasser sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr bereits vorhanden. Die Flächen nördlich des Deiches sind naturnah und übernehmen Schutzfunktionen.

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränken- den Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Das Kleinklima wird einerseits durch eine Verringe- rung der versiegelten / überbauten Flächen, andererseits durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plan- gebietes verbessert. Die Bepflanzung erfolgt möglichst mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte die Erhaltung der Straßenbäume und von weiteren 36 Bäumen im Baufeld. 7 Bäume wurden umgepflanzt. Für nicht erhaltenswerte bzw. aus zwingenden Gründen entnommene Bäumen erfolgte eine Ersatzpflanzung von 56 Bäumen.

ERGEBNIS: Es sind für das Schutzgut Klima / Luft keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biototypen

Das gesamte Plangebiet südlich des Deiches ist als „Verstädtertes Dorfgebiet / Lockeres Einzelhausgebiet“ in Verbindung mit „öffentlich genutzte Großbauten“ definierbar (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Zingst).

Die im Plangebiet erfassten Biototypen südlich des Deiches sind den „Siedlungsbiotopen“ zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um „anthropogene Biotope und Biotopkomplexe mit Verbreitungsschwerpunkt im besiedelten Bereich einschließlich aller baulichen Strukturen, d.h. insbesondere Garten und Grünanlagen, Gebäude und Gebäudekomplexe, Industrie- und Gewerbeflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen“ (LAUN, 1997):

Innerhalb des Plangebietes kommen kleinflächig folgende Biototypen vor:

- Baumreihe (BRN, BRL),
- Versiegelte Flächen (OV),
- Deich (OWD),
- Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WMC) - Küstenschutzwald,
- Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten (PWX),
- Grabenabschnitt – extensiv genutzt - (FGN)

Parallel zur Seestrasse existiert ein Deich, dem seeseitig ein Küstenschutzwald (mit Kiefer, Birke, Erle, Buche) vorgelagert ist. Daran schließt sich eine bewachsene Düne (Küstendüne) an. Durch diesen Bereich führt der Hauptdeichübergang zum Strand und zur Seebrücke, hier sind einige Gebäude (das DRLG-Haus, das Kurhaus, der Strandpavillon, die Freilichtbühne und ein Kiosk) angeordnet.

Im Plangebiet kommen nach § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG-MV) geschützte Biotope vor: die Düne mit dem Küstenschutzwald. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Im Rahmen der Bebauung erfolgt keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Biotope.

Die ökologische Wertigkeit der Flächen südlich des Deiches ist geringer einzustufen. Die vorhandenen Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten.

Der Grünordnungsplan legt folgende Maßnahmen zu den Bäumen fest:

- 36 Bäume sind aufgrund ihres Zustandes (Größe, Vitalität, optisches Erscheinungsbild) erhaltenswert.
- Die Straßenbäume werden nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten.
- 7 Bäume werden umgepflanzt.
- Der restliche Baumbestand ist teilweise nicht erhaltenswert bzw. muss aus zwingenden Gründen entnommen werden; Die entnommenen Bäume werden im Verhältnis 1:1 bzw. 1:2 ersetzt. Dies erfolgt im Geltungsbereich des B-Planes. Es werden 56 Bäume gepflanzt.

Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) führen zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und damit zu nachhaltigen Störungen: Verschiebungen im Artenspektrum, Gefährdung einzelner Arten und ganzer Lebensgemeinschaften.

Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Arten durch die künftige bzw. bestehende Nutzung der Flächen ist aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes nicht anzunehmen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht anzunehmen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen bestehen anlagebedingt durch dauerhafte Versiegelungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung integriert worden. Zur Begrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgte die Anpflanzung von Bäumen und die Anlage eines Schichtholzhabitats (600 qm) entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes- Fremdenverkehr sowie die Entwicklung von naturnahen Randflächen (extensive Wiesen).

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 reichten nicht aus, den Eingriff vollständig auszugleichen. Daher waren weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich. Außerhalb des Geltungsbereiches wurde eine Fläche von 7.200 qm (Flurstück Nr. 172, Flur 5, Gemeinde Zingst) für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Hier erfolgte die Anlage eines Teiches (2.400 qm) sowie die Anlage eines Feldgehölzes (550 qm). Mit diesen Ersatzmaßnahmen konnte der Eingriff kompensiert werden.

Die Überprüfung der tatsächlich versiegelten und überbauten Flächen ergab (vgl. Kapitel 2.1 Schutzgut Boden), dass weniger Flächen als im Grünordnungsplan berechnet in Anspruch genommen wurden. Daher kann von einem geringeren Eingriff ausgegangen werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

ERGEBNIS: Es sind für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet selbst hat große Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Strand zieht viele Erholungssuchende an. Die gepflasterte Deichkrone wird als Rad- und Fußweg genutzt. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. wurden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wurde in die Planung integriert. Das Baugebiet wurde intensiv begrünt. Zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgten Baumpflanzungen (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften).

Weiterhin hat der Seedeich eine besondere Bedeutung für den Menschen in Zingst. Die Flächen nördlich der Seestraße / des landseitigen Deichfußes liegen im Küstenschutzgebiet „Zingst“. Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Die Flächen sind als „Flächen für den Küstenschutz“ im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine Schwächung der Wehrfähigkeit der Düne durch weitere Bauungsmaßnahmen ist auszuschließen.

Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist bereits durch die im Norden während der Sommermonate stärker frequentierte Seestraße, durch den An- und Abreiseverkehr der Gäste der Hotelanlagen bereits gegeben.

In der Bauphase (bereits abgeschlossen) kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr bereits vorhanden. Die zukünftige (bzw. derzeitige) Nutzung des Plangebietes stellt keine weitere Verschlechterung der Lärmsituation dar. Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten.

Die für den Menschen wichtige Sturmflutschutzfunktion der nördlich der Seestraße liegenden Flächen wird dauerhaft durch Festsetzungen im Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 und im Flächennutzungsplan gewährleistet. Zusätzliche Baumaßnahmen im Küstenschutzgebiet „Zingst“ werden ausgeschlossen.

ERGEBNIS: Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts-/Ortsbild des Plangebietes wird im Norden von der Seestrasse mit dem Seedeich mit dem Küstenschutzwald, im Westen von der jüngeren, im Osten von der älteren Hotelbebauung geprägt. Die bebauten Flächen und die Freiflächen sind durch Bäume und Gehölzgruppen gegliedert. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist städtebaulich geprägt.

Durch die zukünftige und bereits bestehende Nutzung wird das Ortsbild nicht negativ verändert. Eine Eingrünung der Bebauung nach außen ist ebenfalls von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Durch geeignete Begrünungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) wurden die Gebäude in die Landschaft eingebunden.

ERGEBNIS: Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Landschaft.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Einzeldenkmale. Beide Denkmale wurden als solche im Bebauungsplan Nr. 5 als auch im Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 dargestellt und festgesetzt. Das denkmalgeschützte Gebäude westlich der Strandstrasse war nicht mehr zu erhalten, der Abbruch wurde bereits durchgeführt. Es ist als abzubrechende Einzelanlage dargestellt.

ERGEBNIS: Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können.

Für das Plangebiet ist eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter an sich, aber auch die jeweiligen Empfindlichkeiten sind überwiegend relativ gering. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nur gering ausgeprägt und im Hinblick auf das Vorhaben als unempfindlich zu bewerten.

ERGEBNIS: Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebietes.

2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben am ausgewählten Standort keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 2.1 bis 2.8 beschrieben. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der zukünftige Zustand des Plangebietes südlich des Deiches würde sich ohne das Vorhaben weiterhin als innerstädtische Fläche mit Hotelanlagen und Kurhaus sowie Freiflächen darstellen.

Das Plangebiet ist durch die vorangegangenen Nutzungen bereits erheblich vorbelastet. Eine naturnahe, ungestörte Entwicklung ist nicht möglich. Die Defizite hinsichtlich geordneter städtebaulicher Entwicklung blieben bestehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Änderung eines Flächennutzungsplanes verbunden sind, ist i.d.R. eine Alternativenprüfung durchzuführen.

Im vorliegenden Fall entfällt eine Alternativenprüfung, da es sich hier um die Anpassung der örtlichen Gegebenheiten an die Festsetzungen der Flächennutzungsplanung handelt.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Übereinstimmung der zulässigen Nutzungen des Flächennutzungsplanes mit den bereits rechtskräftigen Nutzungen und den Realitäten vor Ort hergestellt.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Verringerung

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Eine alternative Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Zingst steht nicht zur Verfügung.

Verschiedene Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 ausführlich erläutert. Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, wie Baumpflanzungen, Anlage eines Schichtholzhabitats und die Anlage von Sickermulden sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Anlage eines Teiches, Pflanzung eines Feldgehölzes) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

SCHUTZGUT BODEN: Die Versiegelung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von zulässiger überbauter Fläche und wasserdurchlässiger Beläge zu begrenzen. Die Überprüfung der tatsächlich versiegelten und überbauten Flächen ergab (vgl. Kapitel 2.1 Schutzgut Boden), dass weniger Flächen als im Grünordnungsplan berechnet in Anspruch genommen wurden. Daher kann von einem geringeren Eingriff ausgegangen werden.

SCHUTZGUT WASSER:

Mit der Anlage von Sicker- und Retentionsbecken innerhalb des Baugebietes kann eine Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht werden. Es erfolgte die Anlage von Sickermulden in einer Gesamtfläche von 1.000 qm zur Aufnahme der anfallenden Niederschläge.

Der Deich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst“. Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Es kann aufgrund der geringen Höhenlage und der Nähe zur Ostsee nördlich des Deiches mit periodischen Hochwasserereignissen gerechnet werden. Weitere bauliche Anlagen werden über die bereits bestehenden hinaus hier ausgeschlossen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Das Kleinklima wird durch intensive Begrünung (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN / BIOTOPTYPEN:

Im Planungsgebiet liegen gesetzlich geschützte Biotope, diese sind zu erhalten. Der erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Plangebietes erfolgten Baumpflanzungen, die Anlage eines Schichtholzhabitats und die Anlage naturnaher Randflächen. Außerhalb des Plangebietes erfolgten als weitere Ersatzmaßnahmen die Anlage eines Teiches und die Pflanzung eines Feldgehölzes. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff kompensiert.

SCHUTZGUT MENSCH:

Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. wurden ergänzt. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde in die Planung integriert. Das Baugebiet wurde intensiv begrünt (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften). Die für den Menschen wichtige Sturmflutschutzfunktion der nördlich der Seestraße liegenden Flächen wird dauerhaft durch Festsetzungen im Änderungsplan zum Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan gewährleistet. Zusätzliche Baumaßnahmen im Küstenschutzgebiet „Zingst“ werden ausgeschlossen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Die Bebauung wurde durch geeignete Pflanzmaßnahmen (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) in die Landschaft eingebunden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: Keine Maßnahmen erforderlich.

5.2 Ausgleich

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 8 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ausgeglichen werden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausgleich erfolgte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

Die unter 5.1 genannten Maßnahmen dienen auch der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und können für einzelne Schutzgüter den Eingriff relativieren und die gestalterische Qualität des Plangebietes verbessern.

Der Verlust einzelner Bäume wird durch eine Ersatzpflanzung im Plangebiet ausgeglichen. Für den Biotopverlust wurden im Plangebiet die Anlage eines Schichtholzhabitats und naturnahe Randflächen, sowie die Anlage von Sickermulden als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Da darüber hinaus weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich waren, erfolgte die Anlage eines Teiches und die Pflanzung eines Feldgehölzes außerhalb des Plangebietes.

Die Überprüfung der tatsächlich versiegelten und überbauten Flächen ergab (vgl. Kapitel 2.1 Schutzgut Boden), dass weniger Flächen als im Grünordnungsplan berechnet in Anspruch genommen wurden. Daher kann von einem geringeren Eingriff ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich in der Summe der Eingriffs-Ausgleichsbilanz, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe ausgeglichen worden sind.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Umweltprüfung wurden vorliegende Gutachten, wie z.B. Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Region Vorpommern, Informationen des LUNG M-V zu EU-Schutzgebieten sowie zu nationalen Schutzgebieten und geschützten Biotopen, Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst sowie der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 (Stand: Okt. 1994) ausgewertet. Es lag ein aktuelles Luftbild vor. Es erfolgten Ortsbegehungen. Der Kenntnisstand zur Beurteilung der Erheblichkeit wird als ausreichend erachtet.

Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Bereits die Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplan-Änderung machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens konnten die Aussagen konkretisiert werden und mit Hilfe genauer Flächenberechnungen zu den geplanten Maßnahmen im Plangebiet bewertet werden.

Im Planungsprozess führten die Einschätzungen im Umweltbericht in Verbindung mit dem Grünordnungsplan zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung.

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan unterstützt die Aussagen. Weiterhin werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Plangebiet berücksichtigt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht kein Handlungsbedarf für ein Monitoring.

Während der Bauphase waren die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde zulegen.

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus abzuschließenden vertraglichen Regelungen sowie den Auflagen der Baugenehmigung für die zu errichtenden Anlagen) hinaus nicht erforderlich.

Zur Sicherung des Erfolgs der Pflanzmaßnahmen, soweit sie als Kompensationsmaßnahmen festgelegt sind, ist die regelmäßige Kontrolle, Pflege und ggf. eine Nachpflanzung durch den Vorhabenträger notwendig.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Bebauungsplanes Nr. 5 und die damit verbundene 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen am nördlichen Ortsrand von Zingst.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen.

Nach Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation konnten unter Berücksichtigung der Eingriffsvermeidungs- bzw. Minderungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen bei den Schutzgütern keine bzw. nur gering erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Die Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von Biotopfläche sind nur teilweise vermeid- bzw. minimierbar; hierzu gehören die Auswirkungen auf den Verlust des Bodens durch Überbauung und Versiegelung.

Die Überprüfung der tatsächlich versiegelten und überbauten Flächen ergab (vgl. Kapitel 2.1 Schutzgut Boden), dass weniger Flächen als im Grünordnungsplan berechnet in Anspruch genommen wurden. Daher kann von einem geringeren Eingriff ausgegangen werden.

Der Verlust von Biotopfläche konnte durch geeignete landschaftsplanerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 nicht vollständig kompensiert werden. Es waren weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Der Eingriff konnte mit den im Grünordnungsplan geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen wurden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festgelegt und in den Bebauungsplan integriert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, voraussichtlich keine weiteren erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden. Die Planung wird deshalb als umweltverträglich angesehen.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Unterlagen und Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 23. Sept. 2004
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1988 (BGBl. 1998, Teil 1 Nr. 16, S. 502.); zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 einschl. aller rechtsgültigen Änderungen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 09.12.2006
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 14.07.2006
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern**
(Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, 7. Änderung vom 14.07.2006
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)** in der aktuellen Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG)** GVOBl. M-V S. 503; zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 24.06.2004 (I 1359)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 24.06.1004 I 1359.
- Richtlinie 92/43 EWG des Rates** vom 21.05.1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 79/409 EWG des Rates** in der Fassung vom 13.8.1997
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie)
- Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile** vom 15.12.1997
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten** (Bundesartenschutzverordnung) vom 18.09.1989
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. S. 3245); zuletzt geändert durch Art. 6 G. vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG)** vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669); zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 17.12.2003 /GVOBl. M-V S. 2) in Kraft am 17.01.2004, GS M-V Gl. 753-2)
- Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V (2005):**
Landesraumentwicklungsprogramm
- Regionaler Planungsverband Vorpommern (1998):**
Regionales Raumordnungsprogramm

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2002):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2004):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern, Erste Fortschreibung

Umweltministerium M-V (2003):
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP)

Umweltministerium M-V (2005):
Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern – Leitfaden zur Durchführung der
Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V (1996):
Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1996):
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommer; Stand: April 1996

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1998):
Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände; Schriftenreihe, Heft 1, 1998

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe, Heft 3, 1999

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 2001):
Landschaftsökologische Grundlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Neuanlage von Feldhecken in
MV, Heft 1/2001

Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V (2002):
Nationalparkplan Vorpommersche Boddenlandschaft

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst, Kreis Nordvorpommern (Stand: 2000)

Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Stand: 2003)

Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (GschS)
in der Gemeinde Zingst vom 01.06.2004

Verwendete Literatur:

Blab (1993):
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz
4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg

Bundesamt für Naturschutz (1998):
Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000
BFN, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

Flade (1994): Die Brutvogelgesellschaften Mittel- und Norddeutschlands

Ivo Gerhards (2002):
Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Hrsg: Bundesamt für Naturschutz, Bonn

Kaule (1986):
Arten und Biotopschutz Stuttgart; Ulmer Verlag

- **Meynen, Schmidhüsen (1962)**
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände