

OSTSEEHEILBAD ZINGST

A. V. B.

A. Kuhn
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"Seestrasse"

STAND: 12. Mai 2005

Bearbeitung:
Architekturbüro Prinich

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43

Der Gemeinde Seeheilbad Zingst „Seestraße“, 2. Entwurf

01. Allgemeine Erläuterungen

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist ein Ort an der Ostseeküste und auf der Halbinsel Zingst gelegen. Sie befindet sich im Nord-Osten des Landkreises Nordvorpommern und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 3200 Einwohner.

02. Lage des Planungsgebietes

Die Lage des Planungsgebietes ist den Übersichtsplänen 1: 2500 und 1:15000 zu entnehmen. Das Gebiet liegt in nordwestlicher Ortsrandlage von Zingst, südlich der Straße „Am Bahndamm“ im Bereich der Flur 2 und wird durch eine Anliegerstraße die vom westlichen Ende des dort befindlichen öffentlichen Parkplatzes in südliche Richtung führt erschlossen. Die Erschließung ist privatrechtlich gesichert.

03. Das Baugebiet

Die zu bebauen und noch zu bebauenden Flächen betreffen die Flur 2 und die Flurstücke 48/13, 48/22, 48/25, 48/26 und 49/13 sowie 49/14. Die Vermessungen des Öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieurs ZEH liegen dem vorliegenden Plan zugrunde. Darin dargestellt sind auch die angrenzenden Nachbargrundstücke sowie die bestehende Bebauung. Darüber hinaus ist der Verlauf des noch zu befestigenden Privatweges zur Erschließung dargestellt, der durch grundbuchliche Eintragungen zu Gunsten der Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke gesichert ist.

04. Größe des Planungsgebietes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von 4529 Quadratmeter zuzüglich etwa 620 Quadratmeter für die Zuwegung.

05. Topographie

Das überplante Gebiet ist fast eben. Die Höhenlage des Gebietes entspricht etwa der Höhenlage der Straße „Am Bahndamm“ und beträgt im Mittel etwa 1,50m über NN. Die geschilderte topographische Oberflächengestalt lässt die dargestellte Bebauung zu und wird sich in ihrer Höhenlage vor allem auf die bereits bestehenden Gebäude beziehen.

06. Eigentumsverhältnisse

Die r.g.concept Bauträger GmbH mit Sitz in Aschersleben, vertreten durch Herrn Roland Gerstner, erwarb mit Notarvertrag vom 06.06.2003 die noch zu bebauende Restfläche des Bebauungsgebietes.

07. Planungsziele

Innerhalb eines bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.14 der Gemeinde Seeheilbad Zingst wurden auf dem Grundstück bereits zwei Gebäude errichtet (Am Bahndamm 8 und 12). Für diese Gebäude wurde bereits die Erschließung vorgenommen. Die Gebäude sind bewohnt. Die weiteren noch zu bebauenden Bereiche stellen eine Baubrache dar, die sowohl gestalterisch als auch städtebaulich keine befriedigende Lösung darstellt. Das gerodete Land sowie die bereits bestehenden Gebäude sollen als Ensemble vervollständigt werden und die dazugehörigen Bereiche, wie der Straßenbau, die Einfriedungen sowie Straßenbeleuchtung sollen fertiggestellt werden. Zu diesem Zwecke ist der Investor bereit, in den Erschließungsplan mit der Gemeinde einzutreten und die dort gestellten Bedingungen zu erfüllen.

Zur Ausführung kommen auch die Herstellung eines Kinderspielplatzes.

Hergestellt werden in zwei Gebäuden (Am Bahndamm 10 und 11) noch 14 Wohneinheiten, sowie die dazugehörigen Stellplätze und Fahrradstellplätze für alle 28 Wohneinheiten.

08. Städtebauliche Entwicklung

Die Bauweise des Gebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mit „W“ für Wohnbauflächen ausgewiesen. Die vorgesehene Bebauung entspricht also der in der langfristig vorgesehenen Entwicklung der Gemeinde Zingst ausgewiesenen Ziele.

Im Randbereich der Gemeinde wird das vorgesehene Bauvorhaben fortgeführt und zu Ende gebracht, wodurch auch hinsichtlich der Erschließung die Bebauung in diesem engeren Bereich abgeschlossen werden kann.

Die zu errichtenden Wohnungen stellen nach der Kenntnis des Investors und dessen Vertriebspartnern ein dem tatsächlich vorliegenden Bedarf entgegenkommendes Vorhaben dar, das den vielen Anfragen nach modernen Wohnungen mit hohem Anspruch an deren Gestaltung und einer guten Lage entspricht.

Da in den zu errichtenden Gebäuden nur Wohnungen hergestellt werden sollen handelt es sich also um ein reines Wohngebiet. (WR). Für reine Wohngebiete ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine GRZ von 0,4 für die Gebäude vorgesehen. Die GFZ darf 1,2 nicht überschreiten. Die GRZ für die Gebäude beträgt 0,3. Die Werte werden also nicht überschritten.

09. Erschließung

09.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch den örtlichen Versorger **E.DIS** und kann, wie bei den bereits bestehenden Gebäuden sichergestellt werden. Entsprechende Stellungnahmen liegen bereits vor.

09.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die **Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland** und kann über die Straße „Am Bahndamm“ sichergestellt werden. Die Trassenführung erfolgt wiederum über die private Erschließungsstraße. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über das Brauchwassernetz.

09.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den **Eigenbetrieb der Gemeinde Zingst**. Für die Abwasserentsorgung ist auf dem Grundstück die Errichtung einer entsprechenden Pumpenanlage zu überprüfen und den neuen Bedingungen anzupassen.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen und ggf. durch Sickergruben zur Anreicherung des Grundwassers zur Ableitung zu bringen.

09.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird, wie bereits bei den bestehenden Gebäuden durch die **HGW Hanse Gas GmbH** sichergestellt. Sollten die bestehenden Leitungen für die Versorgung nicht ausreichend sein, werden die notwendigen Dimensionen über die Erschließungsstraße nachgeführt.

09.5 Telecom

Für die Erschließung durch die Telecom sind die entsprechenden Leitungen bereits vorhanden und werden durch die innere Erschließung Bis zu den einzelnen Wohnungsanschlüssen nachgeführt.

09.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird entsprechend der **Satzung** über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern durchgeführt. Mülltonnenstandplätze sind im Plan enthalten. Entsprechend der „Verordnung über die öffentliche Sicherheit und Ordnung“ in der Gemeinde Seeheilbad Zingst, § 10, werden die Müllbehälter und Recyclingsäcke durch die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft im Bereich des Parkplatzes abgeholt. Damit entfällt die Notwendigkeit der Herstellung einer geeigneten Befahrbarkeit der Erschließungsstraße.

09.7 Straßenerschließung

Der private Zufahrtsweg sowie dessen Verlauf ist durch grundbuchliche Eintragungen der Eigentümer gesichert. Die Oberflächengestaltung ist im Plan dargestellt und wird auch eine Beleuchtung der Zuwegung beinhalten. Der Weg fällt in die Kategorie E = angebauter Weg innerhalb bebauter Gebiete maßgebender Aufenthaltsfunktion, Anliegerweg. Die Verkehrsstärke wird mit max. 30 KFZ/h angenommen. Die Höchstgeschwindigkeit soll auf max. 30 km/h begrenzt werden.

10. **Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet. Für jede Wohnung ist ein Stellplatz vorgesehen. Darüber hinaus werden 4 Besucherstellplätze errichtet, von denen 1 Stellplatz als Behindertenstellplatz nach EAR 91 geeignet ist.

11. **Naturschutz und Landschaftspflege**

Hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein separater **Grünordnungsplan** erstellt der Teil des V+E-Planes ist.

12. **Kosten**

Für das Bauvorhaben der noch zu errichtenden Gebäude sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und Nebenleistungen wird ein geschätzter Kostenaufwand von ca. 900 000 Euro veranschlagt.

13. **Verpflichtungen**

Der Investor erkennt die Festsetzungen im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan an und wird danach in der Baudurchführung verfahren. Der Investor verpflichtet sich, bei vollständiger Genehmigungsfähigkeit das Vorhaben in den Jahren 2005 und 2006 zu verwirklichen. Weitere Festlegungen trifft der mit der Gemeinde Seeheilbad Zingst getroffene Durchführungsvertrag.

Halle, 13.05.2005

Seeheilbad Zingst

.....
Der Investor
r.g.concept Bauträger GmbH

i. V. 
A. Kuhn
.....
Der Bürgermeister der Gemeinde
Seeheilbad Zingst



Ostseeheilbad Zingst

Grünordnungsplan

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43

„Seestrasse“

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -

Stand: 14. Januar 2005

Bearbeitung:

Monika Kustusch
Freie. LandschaftsArchitektin

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung / Rechtliche Grundlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Seestrasse“ sieht die Gemeinde Zingst die Umwandlung ehemaliger Ferieneinrichtungen in attraktive Eigentumswohnungen vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) umfasst einen Bereich, der bereits erschlossen und bis auf den hinteren Bereich bebaut ist. Für die bisher unbebauten Bereiche des Geltungsbereiches ist eine Begrenzung der Ausnutzung vorgesehen.

Aufgrund der Vorgaben der zuständigen Ämter einen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze von 19,0 m einzuhalten, wurde die mögliche Bebauung von drei auf zwei Gebäude reduziert. Weiterhin werden auf der Abstandsfläche zum Waldrand keine Hausgärten festgesetzt. Diese Abstandsfläche ist von jeglicher Bebauung (Terrassen, Spielgeräte) freizuhalten.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 „Neubau einer Eigentumswohnanlage“ wurde bereits 1996 mit der Umgestaltung des Plangebietes begonnen. Hierzu wurde zeitgleich ein Grünordnungsplan (TOPIARIA GmbH, 1996) erstellt. Dieser Grünordnungsplan bleibt in seinen Grundzügen – insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit den erforderlichen Ersatzmaßnahmen – sowie den textlichen Festsetzungen bestehen.

Der vorliegende Grünordnungsplan soll an die geänderten aktualisierten Gesetze sowie den geänderten vorhabenbezogenen Maßnahmen im Geltungsbereich angepasst werden

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche nach Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) so gering wie möglich zu halten und soweit auszugleichen sind, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist.

Die Aufstellung des Grünordnungsplanes ist notwendig, um auf der Basis einer Bestandsaufnahme und -bewertung die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs zu konkretisieren. Die Aspekte Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz sind abschließend im Bauleitplan zu regeln.

Der Bebauungsplan ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18 Anlage 1 UVPG, hierbei im Einzelnen ein Vorhaben gemäß Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG. Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um eine Neubebauung, sondern nur um eine Wiederbebauung auf einem geringen Teil des Plangebietes – betroffen ist hier nur ein Teilbereich eines Grundstückes. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (nach § 3c UVPG) ist nicht erforderlich, da die geplante überbaubare Grundfläche den unteren Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung (20.000 qm Grundfläche – Anlage 1 Nr. 18.7.2) unterschreitet.

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 einen Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 244 EAG Bau finden für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind, die Vorschriften des BauGB in der vor dem geltenden EAG Bau geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Umweltprüfung noch nicht erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits 2002.

Dem Grünordnungsplan liegen folgende Gesetze zugrunde:

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I; S. 1193).
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. MV 2002, S. 1)
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.07.2002 in Verbindung mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Stand: 21.07.2004
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 22.4.1993 (BGBl. I; S. 466).
- **Bauordnung des Landes MV** (BauO) in der aktuellen Fassung vom August 2002
- **Landeswaldgesetz** (LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. MV 1993, S.90), zuletzt geändert am 22.11.2001 (GVOBl. MV 1993, S.438), in V.m. Waldabstandserlass vom 30.04.1996 (Amtsblatt M-V, S. 48)
- **Landeswassergesetz** (LWaG) vom 30. November 1992,
- **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Es liegt eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V des Forstamtes Schuenhagen (vom 28.09.2004) zur Errichtung der zwei geplanten Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vor. Danach wird der Abstand zwischen den Wohngebäuden und den Waldgrenzen auf 20 m zum südlich angrenzenden Wald und im Rahmen der Lückenbebauung zum westlich angrenzenden Wald bis zur Baufluchtlinie vom nördlich gelegenen Haus (1b) festgeschrieben. Der Abstandsbereich ist von jeglichen baulichen Anlagen (Terrasse, Stellplätze) frei zu halten. Ebenso dürfen keine Spielgeräte aufgestellt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in nordwestlicher Ortsrandlage der Gemeinde Zingst südlich der Seestrasse. Die Flächen liegen im Bereich der „Urlaubersiedlung Ost“ und waren mit alten Ferienbungalows minderer Qualität bebaut.

Im Westen, Süden und Südosten grenzen Waldflächen an. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als ca. 210 m vom Ostseeufer und umfasst eine Fläche von ca. 5.149 qm.

Abbildung Nr.1: Lage des Plangebietes im Raum



Das Plangebiet war mit ehemaligen Ferienbungalows bebaut. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Rasenflächen, die z.T. mit dem PKW überfahren wurden und dadurch verdichtet sind; weiterhin wurden die nicht bebauten Freiflächen als Aufenthalts- und Spielflächen genutzt. In den Randbereichen hat sich ein Baumbestand aus hauptsächlich Kiefern, Birken, Eichen und Lärchen entwickelt.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Umgestaltung des Plangebietes wurden zwei Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes errichtet sowie die Anbindung an die Seestrasse hergestellt. Aufgrund der bereits vorgenommenen Umgestaltung wurden die Freiflächen weiter befahren und verdichtet.

Im Rahmen der weiteren Bebauung soll nun der südlichere Bereich mit zwei weiteren Gebäuden (Gebäuden 10, 11) mit 14 Wohneinheiten sowie der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung (Fahrbereich, Stellplätze für Pkw, Stellplätze für Fahrräder, Fußwege) bebaut werden.

Im Grünordnungsplan zum gebietsgleichen VE-Plan Nr. 14 (TOPIARIA GmbH, 1996) wurden weitergehende, über die im VE-Plan genannten hinaus, Festsetzungen getroffen. Diese betreffen insbesondere die Versiegelungsarten der Straßen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Folgenden werden die grünordnerischen Ziele des o.g. Grünordnungsplanes sowie Veränderungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 aufgezeigt.

2. GRÜNORDNERISCHE ZIELE

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

"Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen." (§ 19 Abs.1 BNatSchG)

Beispiele für die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen sind:

- Inanspruchnahme weniger empfindlicher und bedeutender Biotope
(z.B. ehemalige Ferienbungalowflächen bzw. durch Nutzung beeinträchtigte Flächen), wie dies in der vorliegenden Planung der Fall ist.
- flächenschonende Bauweise
- Erhaltung schützenswerter Vegetation, wertvoller Baumbestand
- Einbindung des Vorhabens in die Umgebung durch geeignete Bepflanzung

Folgende Vermeidungsgrundsätze für das Plangebiet wurden berücksichtigt:

- Versiegelungsgrad minimieren:

Bei der Erschließung wird darauf geachtet, dass die total versiegelten Flächen möglichst gering gehalten und für die Befestigung der Stellplätze wasserdurchlässige Befestigungsarten festgesetzt werden.

- Oberflächenwasserversickerung:

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Hierfür ist die Anlage von Sickermulden und -rinnen geplant.

- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 19 Abs. 2 BNatschG ausgeglichen werden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Ausgleichs- und ggfs. Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet mögliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Begrünung:

Im Rahmen der Umgestaltung des Plangebietes werden 35 Bäume entnommen, diese werden ersetzt. Das Gebiet erhält eine Begrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen: es ist eine Pflanzung von 20 heimischen, standortgerechten Bäumen im Plangebiet vorgesehen.

- Naturnahe Gestaltung von Teilbereichen der Grundstücksfreiflächen

Auf den Grundstücksfreiflächen sind die Anlage von Sickermulden und -rinnen, sowie die Anlage eines Schichtholzhabitates vorgesehen.

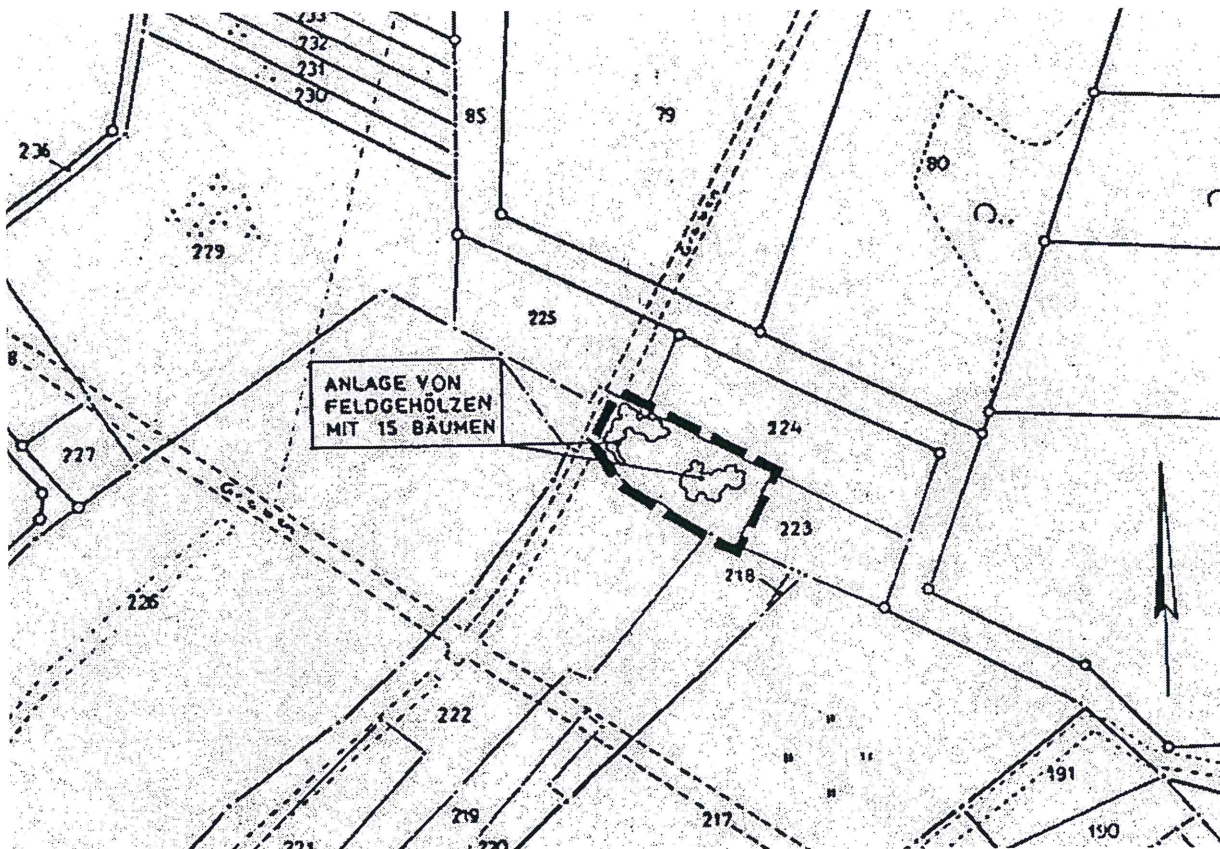
2.2 Ersatzmaßnahmen

Da mit den vorgeschlagenen Maßnahmen der Eingriff, der durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufen wird, nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sind weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf 1.213 qm Fläche und die Pflanzung von 15 Bäumen erforderlich (vgl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 14, TOPIARIA GmbH, 1996).

In der Gemarkung Zingst steht das Flurstück Nr. 223, Flur 5 mit einer Fläche von 3.320 qm für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Hier ist die Anlage eines Feldgehölzes von 1.213 qm, in dem die 15 Einzelbäume gepflanzt werden, geplant.

Die Bepflanzung der Fläche ist bereits erfolgt. Im Rahmen der weiteren Bebauung hat sich der Investor bereit erklärt, die Kosten für die Ersatzmaßnahmen über einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Zingst zu regeln.

Abbildung Nr. 2: Lage der Ersatzfläche im Raum (aus: Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr.14)

Insgesamt wurden die im Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 14 (TOPIARIA GmbH, 1996) vorgeschlagenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt:

- Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden aufgegriffen.
- Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet haben sich Änderungen ergeben:
 - 1.) Die im Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 14 (TOPIARIA GmbH, 1996) als zu erhalten festgesetzten Bäume – insgesamt 4 Stk. – sind nicht mehr vorhanden. Es handelt sich hierbei um drei Kiefern und eine Birke (Gesamt-Stammumfang = 270 cm).

Gemäß der „Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes“ (Gehölzschutzsatzung, 2001) der Gemeinde Zingst sind einheimische Laub- und Nadelbäume (hierzu zählen gem. <Anlage 1> Birken und Kiefern) ab einem Stammumfang von 47 cm geschützt. Je 47 cm Stammumfang ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Insgesamt sind daher weitere 6 Bäume zu pflanzen.

2.) Das im Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 14 (TOPIARIA GmbH, 1996) dargestellte „Schichtholzhabitat“ (150 qm) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 als <anzupflanzende Hecke> (250 qm) dargestellt.

Im Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 14 wurde das Schichtholzhabitat in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die zum damaligen Zeitpunkt durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgte in Anlehnung an den Schleswig-Holsteinischen "Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung" und wurde mit dem zuständigen Umweltamt des Kreises Nordvorpommern abgestimmt (In Mecklenburg-Vorpommern gab es zu diesem Zeitpunkt noch kein eigenes Bilanzierungssystem).

Am Waldrand gelegen, stellen sowohl die Pflanzung einer Hecke als auch die Anlage eines Schichtholzhabitats, geeignete Ausgleichsmaßnahmen (mit gleicher Wertigkeit) innerhalb des Plangebietes dar. Beide Maßnahmen sind geeignet eine Abgrenzung zum Waldrand bzw. einen weichen Übergang zum Wald herbeizuführen.

- Die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen wurden bereits durch die Gemeinde Zingst durchgeführt.

3. VORSCHLÄGE FÜR PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BauGB

Im Folgenden werden Möglichkeiten zur Umsetzung der geschilderten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in textliche Festsetzungen aufgezeigt (aus: Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 14 (TOPIARIA GmbH, 1996 - verändert). Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu zu berücksichtigenden Festsetzungen sind eingerückt.

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- "Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist in Sickermulden oder -rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen."

- "Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden."
- "Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig und dürfen nur mit Sickerpflaster bzw. Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt werden. Eine vollversiegelte Befestigung ist nicht zulässig."

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- "Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen zulässig."
- "Der vorhandene Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu erhalten."
 - "In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen."
 - "Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für zu entfernende Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zingst vorzunehmen."
 - "Für die im Rahmen der Baumaßnahmen entfernten Bäume (4 Stk.) erfolgt eine Ersatzpflanzung (6 Stk.) gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zingst."

3.1.2 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Begrenzung der Versiegelung

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- "Strassen sowie Stell- und Parkplatzflächen sind wasser- und luftdurchlässig auszubauen."

3.1.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- "An den Grundstücksgrenzen ist auf einer Länge von 150 m ein Findlings-/Schichtholzhabitat von 1m Höhe und 1m Breite anzulegen."

- "Auf den Grundstücksfreiflächen ist die Anlage von naturnahen Sickermulden und -rinnen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Dabei ist eine Flächengröße von 494 qm einzuhalten."

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- "Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen."

*** Ersatzpflanzungen**

Für die im Geltungsbereich durch Baumaßnahmen erforderlichen Entnahmen von Bäumen werden Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 durchgeführt. Die Ersatzpflanzungen erfolgen im Geltungsbereich des B-Planes (20 Stk. im Baugebiet und 15 Stk. auf der für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Fläche).

- "Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche (Flurstück 223, Flur 5, Gemarkung Zingst) mit 15 Bäumen (Qualität: Hochstamm, 3 x v., 18-20 cm) sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Arten:

Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pinus sylvestris	Kiefer
Sorbus aucuparia	Eberesche

- "Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche (Flurstück 223, Flur 5, Gemarkung Zingst) mit einem Feldgehölz auf 1.213 qm Fläche sind heimische, standortgerechte Arten (Qualität: 2 x v., ohne Ballen, 60-100 cm, 1 Stk. pro qm) zu verwenden.

Arten:

Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus domestica	Wildapfel
Quercus robur	Eiche
Salix spec.	Weiden
Sorbus aucuparia	Eberesche

- "Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Arten:

Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Ginster
Ilex aquifolia	Stechpalme
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Eiche

(Qualität: Sträucher, 2xv., 60-100 cm, 1 Stk. pro qm)

(Qualität Bäume: Hochstamm, STU 18/20 cm, 3-4xv.)

- "Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Obstbäumen sind traditionelle Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirscharten als Hochstamm zu verwenden:

Arten:

* Äpfel:	Goldparmäne, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Gravensteiner
* Birnen:	Williams Christbirne, Clapps Liebling
* Pflaumen:	Czarpflaume, Hauszwetsche, Wangenheim
* Kirschen:	Große Schwarze Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche

(Qualität: Hochstamm, STU 14/16 cm, 3xv.)

Alternativ zum Schichtholzhabitat ist folgende Festsetzung zu berücksichtigen:

- "Zur Abgrenzung von hinteren Grundstücksbereichen sind ohne Ausnahme Heckenpflanzungen (Qualität: Sträucher, 2xv., 60-100 cm, 5 Stk. pro qm, 2-reihig gepflanzt, 1,0 m breit) zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen erlaubt".

Weiterhin ist folgende Festsetzung zu berücksichtigen:

Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- "Auf den Abstandsflächen zwischen Bebauung und Waldrand ist eine Befestigung (Terrasse, Stellplätze) sowie das Aufstellen von Spielgeräten nicht zulässig."