



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
Fax 0721 56888881

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel. 03831 203496  
Fax 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

### **Nr. 52 „Seestraße Nr. 51“**

Ostseeheilbad Zingst



# Begründung

## Inhalt

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Ziele und Grundlagen der Planung .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1 Grundlagen .....                              | 3         |
| 1.1.1 Lage des Plangebietes .....                 | 3         |
| 1.1.2 Plangrundlage .....                         | 3         |
| 1.1.3 Vorhabenträger .....                        | 3         |
| 1.2 Ziele der Planung .....                       | 3         |
| 1.3 Übergeordnete Planungen .....                 | 3         |
| 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung .....         | 3         |
| 1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung .....           | 4         |
| 1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan ..... | 5         |
| 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung .....         | 6         |
| 1.4.1 Zustand des Plangebiets .....               | 6         |
| 1.4.2 Schutzgebiete .....                         | 7         |
| 1.4.3 Hochwasserschutz .....                      | 7         |
| <b>2 Städtebauliche Planung.....</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1 Vorhabenbeschreibung .....                    | 9         |
| 2.2 Festsetzungen.....                            | 10        |
| 2.3 Erschließung .....                            | 12        |
| 2.3.1 Verkehrliche Erschließung.....              | 12        |
| 2.3.2 Ver- und Entsorgung .....                   | 12        |
| 2.4 Baugrund / Bauausführung.....                 | 12        |
| 2.5 Flächenbilanz .....                           | 14        |
| <b>3 Auswirkungen .....</b>                       | <b>14</b> |
| 3.1 Abwägungsrelevante Belange .....              | 14        |
| 3.2 Natur und Umwelt.....                         | 14        |
| 3.2.1 Allgemeines .....                           | 14        |
| 3.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild .....     | 15        |
| 3.2.2 Eingriffsermittlung .....                   | 19        |
| 3.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....    | 20        |
| 3.2.4 Zusammenfassung.....                        | 20        |



## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes

Das gut 0,1 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 17 der Flur 3, Gemarkung Zingst (Seestraße Nr. 51).

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Das bebaute Grundstück ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage und wäre auch nach § 34 BauGB neu bebaubar. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18 „Störtebekerstraße“ wird der Schwellenwert des § 13a(1) Nr. 1 von 20.000 qm Grundfläche nicht annähernd erreicht.

#### 1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der ALK mit Stand 12.09.2012, die für das Plangebiet durch eine topographische Vermessung ergänzt und vervollständigt wurde.

#### 1.1.3 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die „Friedrich“ Projekt GmbH & Co. KG, vertreten durch ihre persönliche haftende Gesellschafterin, die Nordische Liegenschaften- und Verwaltungs-GmbH, diese vertreten durch Ihren Geschäftsführer Herr Steffen Sack.

### 1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel den Ausbau der Seestraße gemäß den Leitlinien des Rahmenplans Innenentwicklung (vgl. 1.3.2) mit einer Nutzung von Entwicklungspotenzialen in geeigneten Bereichen.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

##### *Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*

Seit dem 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.



### 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 werden für einzelne Bauzonen als in sich homogene Teilbereiche die anzustrebenden Grundzüge der zukünftigen Entwicklung spezifiziert und daraus grundsätzliche Regeln für die zukünftige Bebauung erarbeitet. Die Charakteristik einer Bauzone kann dabei sowohl durch den Gebäudebestand als auch durch besondere Potenziale einer Fläche (z.B. Lage, Nutzung, Ortsbild) bedingt sein.

Insgesamt werden für den Bereich im Umfeld des Plangebiets folgende Bauzonen unterschieden:

- Bauzone 1a „Zentrum“, Bauzone 1b „Erweiterter Zentrumsbereich“ für den Zentrumsbereich des Ostseeheilbades mit gesamtörtlicher Versorgungsfunktion.
- Bauzone 2a „Seestraße“, Bauzone 2b „Verkehrsachse“ für entwicklungsfähige Bereiche entlang Ostsee- oder Boddendeich sowie der stark frequentierten Hauptverkehrsachsen,
- Bauzone 3 „Alt-Zingst“ für Bereiche, in denen sich der früher dörfliche Charakter erhalten konnte (z.B. Grüner Weg, Störtebekerstraße, Dünenstraße, Rämel),
- Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ für ältere Bereiche mit deutlich fortgeschrittener Nachverdichtung (Bebauung der tiefen Straßengevierte in mehreren hintereinander liegenden Gebäudereihen),

Ausgehend von der Analyse werden im Rahmenplan für jede Bauzone differenzierte Entwicklungsziele und Festsetzungsbausteine festgelegt. Damit wird ein Entwicklungskonzept

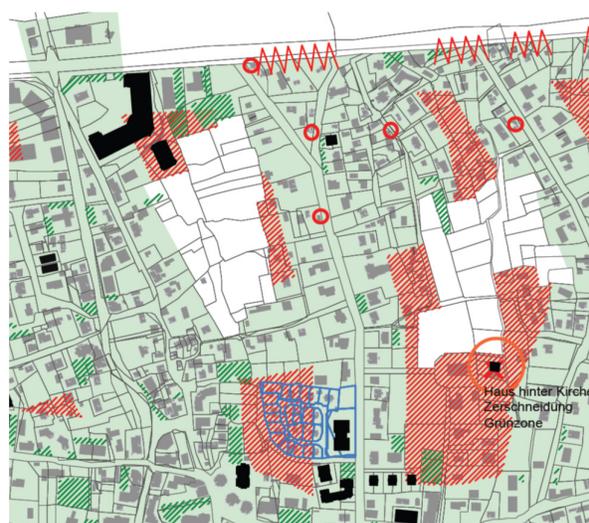


Abbildung 1: Defizite (Ausschnitt) mit Erschließungsdefiziten, z.B.: ungenügenden Raumkanten, Erschließungsdefizite und Fremdkörpern, Stand 28.10.2011

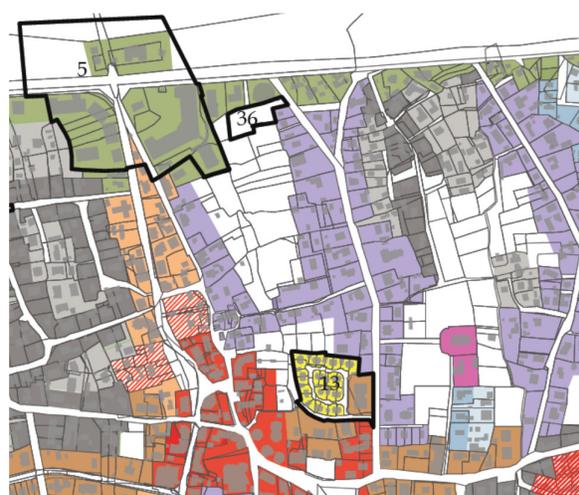


Abbildung 2 Bauzonenplan (Ausschnitt) mit Geltungsbereichen rechtskräftiger B-Pläne Stand 28.10.2011



für den gesamten unbeplanten Innenbereich vorgelegt, so dass die Vergleichbarkeit auch über verschiedene Bauleitplanverfahren hinweg sichergestellt ist.

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Bauzone aus:

#### Bauzone 2a „Seestraße“ (vgl. Abbildung 2: olivgrün)

*Bauzone 2a wird durch die Kette repräsentativer Pensions- und Stadtvillenarchitektur gekennzeichnet, die sich entlang der Seestraße (Deich) parallel zur Ostsee aufreißt. Es handelt sich i.d.R. um mehrgeschossige Einzelhäuser mit vertikaler Proportion. Angesichts einer bestehenden Altbebauung auf unregelmäßigen, teilw. ungenügend geschnittenen Grundstücken reißt die Bebauung entlang der Seestraße bislang jedoch über weitere Strecken ab. Gerade zwischen Grünem Weg und Birkenstraße besteht größeres Entwicklungspotenzial.*

*Um den Nutzungsdruck auf rückwärtige Freiflächen zu reduzieren, sollten Maßnahmen wie die Errichtung von Tiefgaragen durch entsprechende Anreize unterstützt werden (Tiefgaragenbonus). Angesichts der Einsehbarkeit der Grundstücke vom Deich aus ist die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich besonders restriktiv zu handhaben.*

*Bauzone 2a beschreibt einen aus der besonderen Lagequalität entstehenden städtebaulichen Sonderfall, eine unkontrollierte Ausdehnung der bestehenden / anzustrebenden mehrgeschossigen Bebauung in die angrenzenden Siedlungsbereiche muss deshalb wirksam ausgeschlossen werden.*

Der Rahmenplan empfiehlt für die Seestraße, die erst zu einem vergleichsweise späten Zeitpunkt im Zuge des Deichbaus entstanden ist, eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung. In Fortsetzung der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung (z.B. Seestraße 70-73, Seestraße 43) soll auch für die übrigen Abschnitte eine der Lagegunst entsprechende Neubebauung ermöglicht werden. Entsprechend der bisher praktizierten Höhenbegrenzung sieht der Rahmenplan eine Firsthöhe bis 12,5 m über Straßenniveau vor. Als ortsbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösung des Stellplatzproblems bei hoher baulicher Dichte wird die Errichtung von Tiefgaragen empfohlen.

#### 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 fortgeschrieben.

Der FNP weist der Plangebiet an der Seestraße als sonstiges Sondergebiet „Kur“. Östlich grenzt (bei grundsätzlich nicht parzellenscharfer, weil selbst die bestehenden Straßen unberücksichtigt lassende Darstellung) direkt eine gemischte Baufläche (M) an.

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen 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

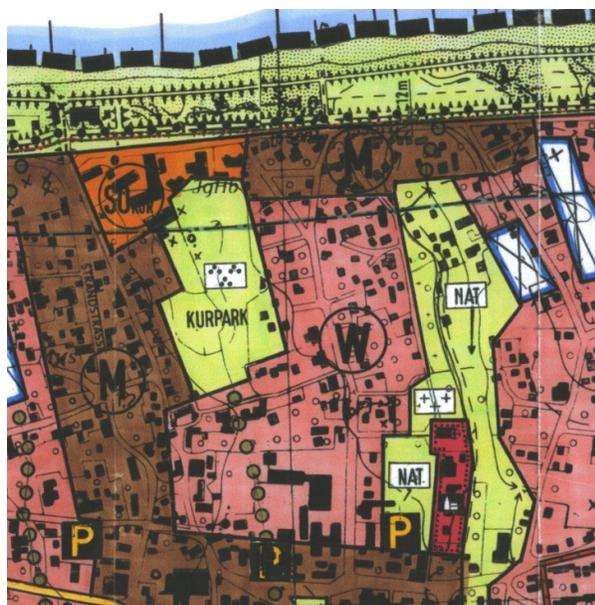


Abbildung 3 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

Bereiche (z.B. Goetheplatz, Am Ende) entsprechen die Nutzungen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Der zentrale Bereich mit Strandstraße, Postplatz und Hafenstraße



könnte am ehesten als Sonstiges Sondergebiet „Zentrum“ (mit Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung und nachrangig Wohnen), die übrigen Bereiche nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie ausnahmsweise Gastronomie) angesprochen werden. Der Flächennutzungsplan wird deshalb auf der Grundlage des Rahmenplans mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein.

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

## 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

### 1.4.1 Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet ist bebaut mit dem zweieinhalbgeschossigen Gebäude des Hotels / Restaurants „Meeresrauschen“. Das Hotel besteht aus einem 8-eckigen turmartigen Massivgebäude, das im Erdgeschoss durch umfangreiche eingeschossige Gebäudeteile für Gastronomie und Empfang erweitert wurde. Der Fußabdruck der hochbaulichen Anlagen beträgt 490 qm. Im Umfeld des Gebäudes sind zudem umfangreiche Flächen für Terrassen und Stellplätze befestigt. Die Stellplätze werden zum Teil direkt vom angrenzenden Grünen Weg aus angefahren, was zu einer städtebaulich nicht wünschenswerten Auflösung der Straßenkante führt. Nur im Nordwesten an der Seestraße besteht eine größere unversiegelte Fläche, die mit einer prägenden Baumgruppe bestanden ist.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Seestraße, im Osten durch den Grünen Weg, im Süden durch einen öffentlichen Parkplatz (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Parkplatz Seestraße“ für 48 öffentliche Stellplätze mit privater Betreuung“) sowie im Westen durch einen Weg, der als Zuwegung zum Kurpark sowie als Zufahrt zu besagtem Parkplatz dient.

Westlich schließen an das Plangebiet entlang der Seestraße mehrgeschossige Beherbergungseinrichtungen an (z.B. Hotel „Seebrücke“). Prägend ist vor allem das nahe Steigenberger Aparthotel mit 92 Wohneinheiten gegenüber dem Kurhaus.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 18 „Störtebekerstraße“ ist auch für den östlich angrenzenden Abschnitt der Seestraße zukünftig eine Bebauung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss bei einer Firsthöhe von 12,5 m über Straßenniveau zulässig. Unter Ausnutzung des Tiefgaragenbonus kann hier eine GFZ von 1,2 erreicht werden.

In einem Abstand von ca. 28 m südlich befindet sich auf den Flst. 31/2, 30, 38/2, 39, 4 und 43/2 Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen sind im Wald keine Baumhöhen über 25 m zu erwarten. Der Abstand des Waldes zum Baufenster beträgt an der geringsten Stelle 31 m. Bedingt durch die Mattwüchsigkeit der Bäume ist eine Unterschreitung des Waldabstands von 30 m auf 25 m ist nach Aussage der Forstbehörde nach



Abbildung 4 a, b: Bebauung im Plangebiet (oben), westlich angrenzende Bebauung entlang der Seestraße (unten)

pflichtgemäßem Ermessen genehmigungsfähig. Der Wald wirkt sich damit nicht einschränkend auf die Bebaubarkeit des Grundstücks aus.

### 1.4.2 Schutzgebiete

#### *Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘*

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst.

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. Die ausdrücklich genannten Verbote beziehen sich nicht auf den Bereich der bebauten Ortslagen.



Abbildung 5 Schutzgebiete (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

#### *150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nach § 29(2) Nr. 3 jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

#### *Weitere Schutzgebiete in der näheren 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 geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 380 m.

In einem Abstand von rund 500 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* mit der EU-Nummer: DE 1542-302 bildet ein großes Gebiet von 27.890 ha auf bzw. im Umfeld der Halbinsel Zingst. Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

In einem Abstand von rund 400 m nördlich bzw. rund 500 m südlich zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Zingst neben boddenseitigen Flächen auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300 m zum Strand umfasst.

### 1.4.3 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.



Nördlich der Seestraße angrenzend an das Plangebiet besteht der der Düne hintergelagerte Ostseedeich. Ein Deichschutzstreifen von 12,0 m ist von Bebauung freizuhalten.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### 1.4.4 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde allgemein nicht auszuschließen. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg -- Vorpommern (LBauO MV) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen. Im Weiteren ist auf die allgemeinen Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß § 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ zu verweisen. Vor Baubeginn sind Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich.



Abbildung 6 a, b: Ansicht vom Deich (oben) sowie von Süden (Planungsgruppe Wöhlk)

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Vorhabenbeschreibung

Mit der Planung soll die geplante Neubebauung mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus planungsrechtlich abgesichert werden.

In dem stark gegliederten Gebäude sollen 28 kleine Zwei- und Dreizeimereinheiten entstehen, die überwiegend als Ferienwohnungen genutzt und gewerblich an wechselnde Gäste vermietet werden sollen. Hierzu wird im Bereich des Haupteingangs an der Seestraße eine zentrale Rezeption (Doorman-Service) vorgesehen.

Im Erdgeschoss wird ergänzend an der Seestraße mindestens eine Gewerbeeinheit angeordnet (vorrassichtlich Gastronomie / Cafe / Laden). Angesichts einer großzügigen Geschosshöhe von 3,25 m Höhe ist bei entsprechender Nachfrage die Einrichtung weiterer Gewerbeflächen im Erdgeschoss technisch möglich, was städtebaulich wünschenswert wäre.



Die Parkierung findet ausschließlich in einer Tiefgarage statt, die mit einem Auto-Lift vom Grünen Weg aus erreicht wird (keine offene Rampe). Insgesamt werden in der Tiefgarage 38 Stellplätze (in 19 Doppelparkern) nachgewiesen. Damit stehen für die geplanten Nutzungen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde ausreichend Stellplätze zur Verfügung:

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Gewerbeeinheit (Café mit 36 Sitzplätzen) gem. 6.1 | 4 Stellplätze  |
| 17 Wohneinheiten (< 50qm) gem. 1.4                | 17 Stellplätze |
| 10 Wohneinheiten (> 50qm/<80qm) gem. 1.4          | 15 Stellplätze |
| gesamt notwendig                                  | 36 Stellplätze |

Das Grundstück kann damit bis auf die notwendigen Zuwegungen, den straßenseitigen Vorbereich der Gewerbeeinheiten sowie die Terrassen der Erdgeschosswohnungen begrünt werden.

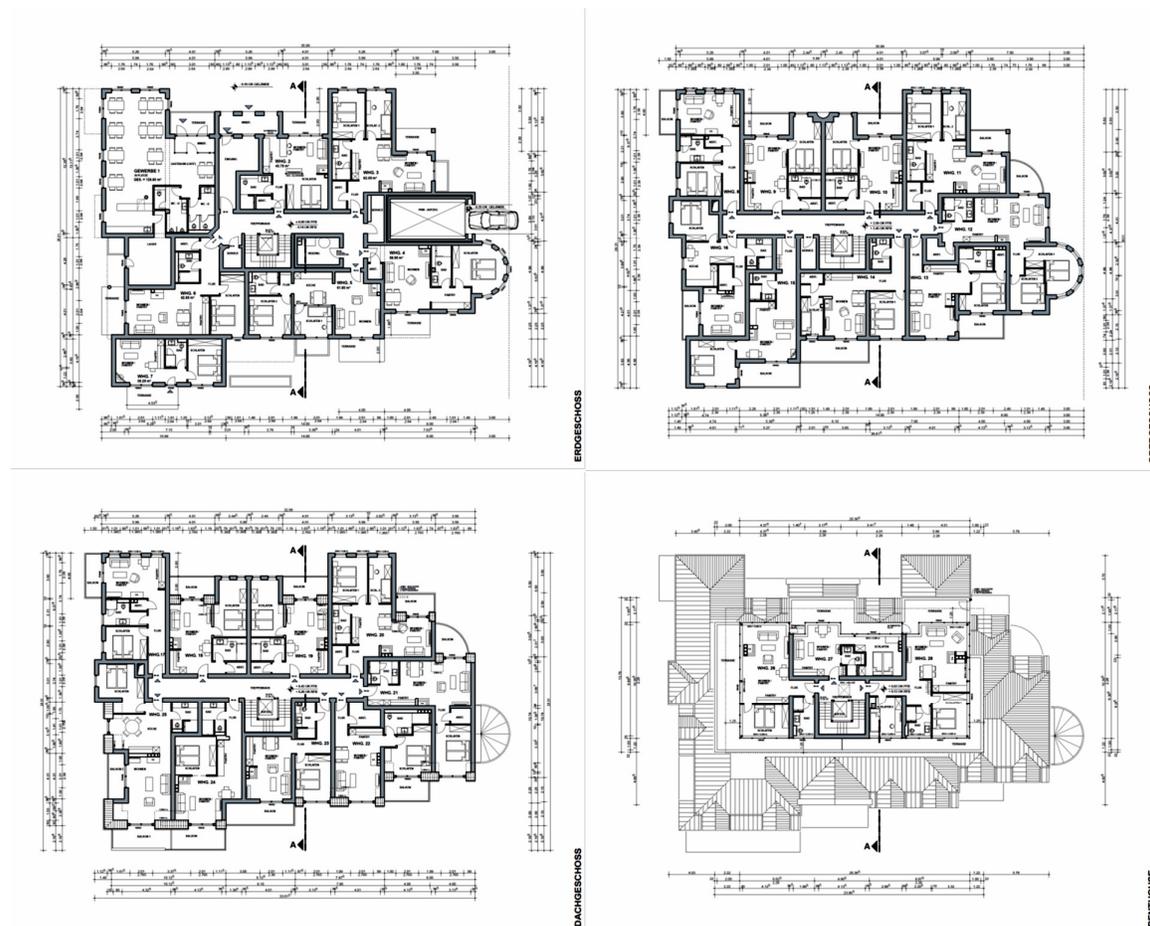


Abbildung 7 Grundrisse (Planungsgruppe Wöhlk)

## 2.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitgehend den Grundaussagen des Rahmenplans für die Bauzone 2a „Seestraße“ (vgl. Abschnitt 1.3.2).

Die Art der baulichen Nutzung, die im Rahmenplan für den Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ angegeben wurde, wird entsprechend der vorhabenbezogenen Perspektive der Planung durch Aufzählung der zulässigen Nutzungen im Einzelnen festgesetzt. Auch wenn der Schwerpunkt auf einer touristischen Nutzung (als Beherbergungsbetrieb oder Ferienwohnungen) liegen wird, können dabei aus städtebaulicher Sicht ergänzend Wohnungen zugelassen werden, da sich diese auch kleinmaßstäblich weitgehend konfliktfrei mit Ferienwohnungen mischen können (vgl. Urteil BGH V ZR 72/09 vom 15.01.2010: „Der dadurch [d.h. durch eine touristische Nutzung] bedingte häufige Wechsel des Mieters führt



als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben.“).

Das geplante Gebäude erhält wie das Bestandsgebäude drei Geschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss, das als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Dabei werden nur entlang der Seestraße die drei Vollgeschosse sichtbar gezeigt. An den Seiten- und Rückfassaden wird das dritte Vollgeschoss architektonisch als Mansarddach ausgebildet, so dass hier der Baukörper grundsätzlich zweigeschossig erscheint.

Das Staffelgeschoss (Penthouse), das nur rund 1/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfasst, wird allseitig weit eingerückt und tritt von den umliegenden Straßen aus nicht prägend in Erscheinung. Da nach der Novellierung der LBauO M-V angesichts der unglücklichen Formulierung Staffelgeschosse in Mecklenburg-Vorpommern als Vollgeschosse gewertet werden, muss hierzu eine gesonderte Festsetzung erfolgen, die in dieser Form bereits im Rahmenplan bzw. im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 berücksichtigt wurde.

Mit einer Gebäudehöhe von 12,6 m über Erdgeschossfertigfußboden entspricht die Planung im Wesentlichen der Zielgröße des Rahmenplans.

Die zulässige Grundfläche wird als Höchstmaß für die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt. Insgesamt ergibt sich damit eine GRZ von rund 0,6 bezogen auf die Grundstücksfläche, was nach § 17 BauNVO der für Mischgebiete zulässigen Obergrenze entspricht. Dabei ist der besondere Charakter des Grundstücks zu berücksichtigen, dass allseitig an öffentlich genutzte Verkehrsflächen (Straßen, Parkplatz) grenzt. Ohne direkt angrenzende Baugrundstücke sind ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung und damit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt (Besonnung und Belüftung).

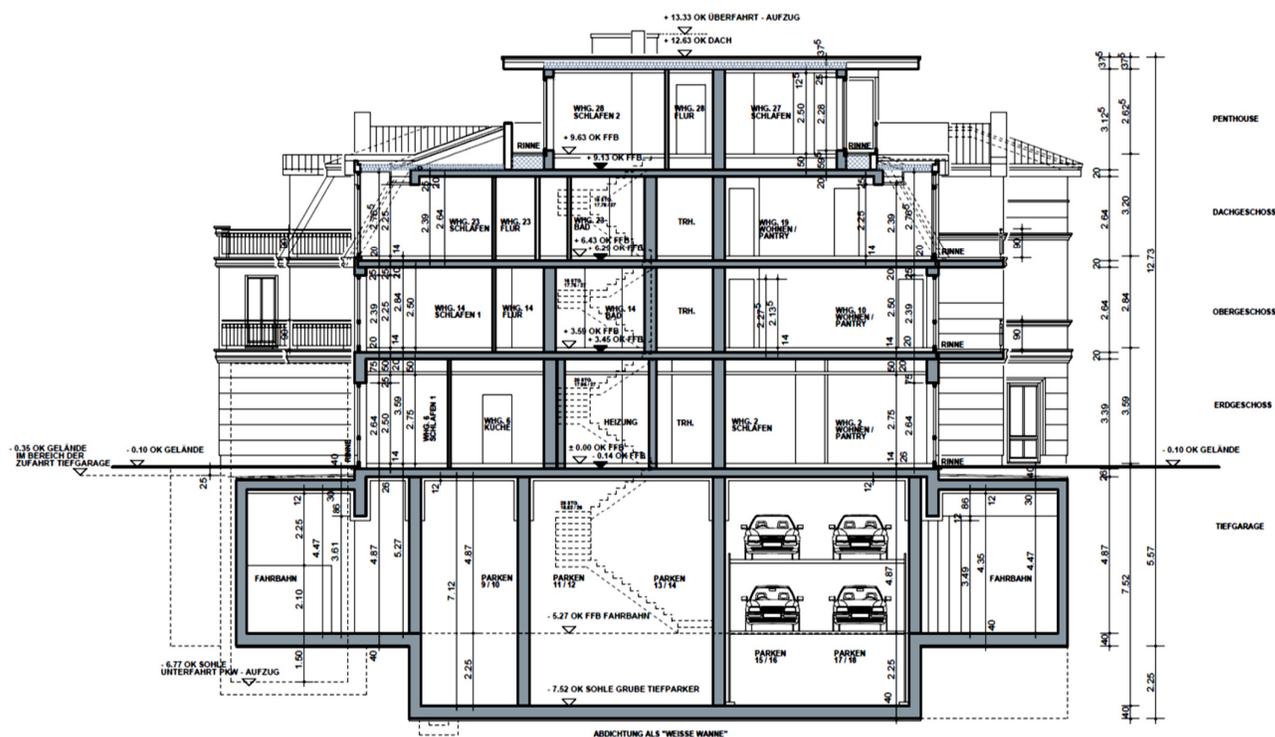


Abbildung 8 Schnitt

Die mögliche negative Auswirkungen einer hohen Ausnutzung vor allem durch die unterirdische Anordnung der Parkierung vermieden werden können, wird entgegen der üblichen Regelung der Zuschlag für Nebenanlagen gering gehalten (Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7). Eine weitere Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 wird nur für unterirdische Bauteile mit intensiver Dachbegrünung zugelassen. Bei mind. 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben;



zudem liegt die Wasserrückhaltung im Jahresmittel bei rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag).

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Seestraße sowie den Grünen Weg erschlossen.

Sämtliche 38 Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage mit einem mechanischen Parkierungssystem (Doppelparker) angeordnet. Die Stellplatzanlage wird über einen Autoaufzug vom Grünen Weg aus angefahren.

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die bestehenden Anlagen der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland sichergestellt. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird trotz des hohen Versiegelungsgrades versickert werden. Vorgesehen ist eine Versickerung mittels Rohrigolen mit Überlauf zum Vorfluter Graben 11/1/1. Zum Einsatz kommen soll ein Kunststoff-Vollsickerrohr DN 300 mit 1,0 m Breite, 82 m Länge und 0,6 m Höhe, angesichts der Dimensionierung besteht die Möglichkeit zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers im unterirdischen Teil der Rigole. Die Trasse des Überlaufs auf den Flst. 18/2, 18/4 und 27/1 wurde grundbuchlich gesichert.

Für das Plangebiet („Feriengebiet mit gewerblichen Einrichtungen“) muss gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h im Umkreis von 300 m für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserbereitstellung kann nach Aussage der örtlichen Feuerwehr in der Regel über Hydranten durch das Trinkwassernetz erfolgen. Der Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Durchstrommessung für die nächstgelegenen Hydranten zu führen sein.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz. Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Grundstückes ergibt sich ein Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern vom 02. November 2009 (veröffentlicht im Kreisblatt Nr. 15 vom 01. Dezember 2009). Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die Abfallsatzung sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Die Abfallbesitzer haben den Abfall und die Wertstoffe einschließlich Sperrmüll entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern bereitzustellen. Die Abfallbesitzer unterliegen insoweit einer Mitwirkungspflicht.

Abfallbehälter/ -säcke und ggf. Sperrmüll sind seitens der Anschluss- und Benutzungspflichtigen gemäß § 11 Abs. 6 der Abfallsatzung so bereitzustellen, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Abfallplätze heranfahren können und das Entleeren sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind.

## 2.4 Baugrund / Bauausführung

Zur Abschätzung der Auswirkungen der Bauausführung wurde durch das Erdbaulabor Regine Nehmzow, Züssow, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein geotechnischer Bericht erstellt. Die geologischen Verhältnisse sind demnach als homogen zu bezeichnen. Es handelt sich hierbei um holozäne Sedimente. Die durch die Bohrung belegten Schichten können wie folgt untergliedert werden:



- Auffüllungen/ Oberboden
- Feinsand
- Mudde
- Feinsand

Die oberflächlich anstehenden teilweise humosen Auffüllungen und Oberböden bestehen aus Sanden unterschiedlicher Körnung und mit unterschiedlichen Nebengemengeteilen. Unterhalb dieser Schichten stehen feinsandige Mittelsande an, die schluffige Beimengungen enthalten können. Die Sande schwanken in ihrer Lagerungsdichte von locker bis mitteldicht. Sie sind gut wasserdurchlässig. In die Sande ist in eine Muddeschicht eingelagert, die eine erbohrte Mächtigkeit von 0,30 m erreicht.

Für die Bauausführung werden im geotechnischen Bericht u.a. folgende Hinweise gegeben:

- Die Auffüllungen und der Oberboden werden durch die geplante Gründungstiefe von 8,00 m in unter dem jetzigen Gelände vollständig entfernt. Wegen der beengten Platzverhältnisse ist überschüssiger Boden abzutransportieren.
- Aufgrund der geplanten Gründungstiefe und des hohen Grundwasserstandes (ca. 1,20 m unter Gelände) ist eine geschlossene Grundwasserhaltung im Vakuumverfahren notwendig. Die Grundwasserabsenkung ist innerhalb des Baugrubenverbaues anzuordnen.
- Bedingt durch den anstehenden gleichförmigen Sand und die beengten Platzverhältnisse ist ein Verbauen der Baugrube notwendig. Um einen Teilchentransport und damit eine Kornumlagerungen im anstehenden Sand zu unterbinden, wird in der Baugrunduntersuchung ausdrücklich eine Spundwand für die Baugrube vorgeschlagen (hierdurch wird der Wasserandrang von den Seiten minimiert). Die Spundwände sollten nach ersten Vorbemessungen eine Einbindetiefe von ca. 12,70 m haben. Sie werden erschütterungsfrei eingebracht (zum Beispiel Vorbohren und Einpressen).
- Die vorgesehene Gründungsebene befindet sich im Bereich der Mudde, welche als nicht tragfähig bezeichnet werden kann. Durch ihre schlechten bodenmechanischen Eigenschaften ist die Mudde auszubauen und die Fehlmenge durch einen verdichtungsfähigen Feinsand zu ersetzen. Unterhalb der Mudde stehen dicht bis sehr dicht gelagerte, tragfähige Sande an.

Grundsätzlich sollte nach dem Aushub die Gründungssohle mit den im geotechnischen Bericht gemachten Angaben auf ihre Obereinstimmung geprüft werden (Sohlabnahme).

Für die mit den Baumaßnahmen verbundenen Gewässerbenutzungen als Grundwasserabsenkung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und der Auswirkungen (Absenktrichter) sowie der Verbleib des Grundwassers zu treffen. Zur besseren Beurteilung der Gesamtlage wurde vom Baugrundbüro Nehmzow aus Züssow deshalb ergänzend eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. In unmittelbarer Nähe der geplanten Baugrube wurden zwei Grundwassermessstellen mit 14 m Endteufe und 6 m Endteufe eingebracht, sowie ein Pumpversuch durchgeführt. Es steht kein Salzwasser an. Beide Brunnen beeinflussen sich nicht. Während der zeitlich begrenzten Absenkphase kann mit einer Pumpenleistung von 40m<sup>3</sup>/Std gerechnet werden, das entspricht einer Wassermenge von 11 l/s. In der stationären Phase der Grundwasserhaltung während der Bauzeit ist mit einer Wassermenge von 20 m<sup>3</sup>/h zu rechnen, das entspricht einer Wassermenge von 5,5 l/s. Diese Wassermengen sollen in den Vorfluter abgeleitet werden. Bei Starkregen oder sehr hohen Wasserständen im Graben kann die abzuleitende Wassermenge während der Absenkphase von 40 m<sup>3</sup>/h auf 20 m<sup>3</sup>/ verringert werden.

Gemäß den Empfehlungen des geotechnischen Berichts sollte an der Nachbarbebauung ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, da die Sande im oberen Bereich locker gelagert sind.



## 2.5 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Baugrundstück                    | 1.229 qm       |
| Gebäudegrundfläche gepl. (best.) | 740 qm (454qm) |

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die folgenden Belange entsprechend der ihnen zukommenden Gewichtung zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander abzuwägen:

- *Die Belange des Tourismus:* Angesichts der landesplanerischen Ausweisung als Tourismusraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Nicht zuletzt in Verbindung mit den allgemeinen Aussagen zur Wirtschaftsentwicklung kommt den Belangen des Tourismus daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Dabei ist die Nachhaltigkeit der touristischen Entwicklung durch schonende Nutzung der (nicht erneuerbaren) Potenziale „Landschaft“ und „bauliches Erbe/Ortsbild“ zu beachten. Mit einem Ortsbildverträglichen Ausbau vor allem gewerblicher Tourismuseinrichtungen (Beherbergung) sowie ergänzender Einrichtungen (Läden, Gastronomie, Dienstleistungen) entspricht die Planung den regionalpolitischen Vorgaben.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds.* Angesichts der prominenten Lage am Deich tritt die Bebauung im Plangebiet weithin prägend in Erscheinung, so dass dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds auch wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zukommt. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt. Dabei ist die Maßstäblichkeit der Situation (Stadtkante entlang Deich) zu berücksichtigen (vgl. Rahmenplan 1.3.2).
- *Die Belange des Naturschutzes.* Auch wenn der Siedlungsbereich nahezu flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und der nördliche Abschnitt des Planbereichs innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens liegen, ist dem Naturschutz nur eine geringe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Das Plangebiet ist durch das Bestandsgebäude geprägt und nach § 34 BauGB bebaubar, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. §1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Angesichts des für das Plangebiet bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen. Dabei sind die nachbarlichen Belange entsprechend zu berücksichtigen, wobei zu berücksichtigen ist, dass an das Plangebiet unmittelbar keine weiteren Baugrundstücke angrenzen.

### 3.2 Natur und Umwelt

#### 3.2.1 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. Der Bereich ist auch ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB in vergleichbarem Umfang bebaubar.

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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 19 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. Strengere Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz gelten aufgrund Ortsrecht (Gehölzschutzsatzung – Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes).

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Als mögliche Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden betrachtet:

- Durch die Planung ergibt sich anlagebedingt gegenüber der derzeitigen Bebauung eine gewisse Zunahme der Gebäudegrundflächen, was jedoch auch bei einer Neubebauung nach § 34 BauGB nicht ausgeschlossen wäre und damit im Sinne des § 1a BauGB unbeachtlich bleibt. Die Gesamtversiegelung wird sich angesichts der bestehenden hohen Grundstücksausnutzung nicht erheblich verändern. Beachtlich sind aber die Eingriffe in den durch Baumschutzsatzung geschützten Gehölzbestand, der im Einzelnen zu bilanzieren und durch Neupflanzungen auszugleichen ist.
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung ist angesichts der umfangreichen vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Ortslage Zingst) nicht erheblich. Es ist keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens im näheren Umfeld zu erwarten. Angesichts einer ausschließlich unterirdischen Anordnung der Parkierung gehen vom Vorhaben keine nennenswerten Immissionsbelastungen aus.
- Baubedingte Belastungen im Zuge der Baumaßnahme (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit weitgehend vernachlässigt werden. Zu beachten ist allerdings die temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels für die Errichtung der Tiefgarage (Gründungstiefe ca. 8,0 m unter Gelände, vgl. Aussagen zu Baugrund und Bauausführung unter 2.4) sowie deren Auswirkungen auf den wertvollen Baumbestand entlang des Grünen Wegs.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

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 auch eine Neubebauung des Plangebiets in einer ähnlichen Form ein.

### 3.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Klima

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

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und –dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher



Emissionsquellen. Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung vorhanden, umgeben von Grünflächen und Gartenanlagen. Emittierende Betriebe bzw. stark frequentierte Verkehrswege sind nicht vorhanden.

Das Klima kann im Plangebiet aufgrund der guten Windzirkulation als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden. Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima.

Bewertung: 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 des Vorhabens wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen.

### Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im gesamten Untersuchungsgebiet tiefgründige grundwasserbestimmte Sande vor. Diese Aussagen wurden durch die Baugrunduntersuchung bestätigt (vgl. 2.4); demnach können die durch die Bohrung belegten Schichten wie folgt untergliedert werden:

- Auffüllungen/ Oberboden
- Feinsand
- Mudde
- Feinsand

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

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung (besiedelter Bereich) gekennzeichnet sind. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist weitestgehend durch Bebauung sowie im nördlichen Teil durch den künstlichen Ostseedeich charakterisiert.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge im Planungsgebiete durch die große Tiefgarage verändern. Die Veränderung bleibt jedoch schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets lokal begrenzt, die Bebauungsstruktur insgesamt bleibt in ihrer heutigen Form erhalten. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Wasser

Bestand: Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 130 m in nördlicher Richtung liegt die Ostsee, die vom Plangebiet jedoch durch Strand, Küstenschutzwald und Hauptdeich getrennt ist.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen bei unter 0,0 m NN. Da der Grundwasserleiter unbedeckt ist, ist das Grundwasser gegenüber flächig eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit <2 m angegeben. Im Zuge der Baugrunduntersuchung (vgl. 2.4) wurde Grundwasser in einem Bereich von 1,2 bis 1,4 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert für die im Baugebiet anstehenden Böden liegt zwischen  $2,046 \cdot 10^{-4}$  und  $4,257 \cdot 10^{-5}$  m/s.

Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung ( $>10.000 \text{ m}^3/\text{d}$ ) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).



Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und vollständig innerhalb des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

**Bewertung:** Der natürliche Wasserhaushalt ist durch die starke bauliche Nutzung (Versiegelung) gestört.

**Zustand nach Durchführung:** Der Oberflächenversiegelungsgrad wird sich im Vergleich zur Bestandsbebauung erhöhen. Das Oberflächenwasser wird zukünftig über eine Rohrrigole versickert; zusätzlich wird ein geordneter Überlauf in das bestehende Grabensystem angelegt. Nutzungsbedingt ist der Einsatz wassergefährdender Stoffe nicht zu erwarten; die Stellplätze werden innerhalb des Gebäudes angeordnet (Tiefgarage), so dass keine Gefährdung des gering geschützten Grundwassers entstehen wird. Es sind anlage- und betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Während der Bauphase ist eine Absenkung des Grundwassers notwendig. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bedingt eine gesonderte Genehmigung. Negative Auswirkungen auf den angrenzenden Baumbestand sind bei Bedarf durch Bewässerung zu vermeiden.

### Pflanzen und Tiere

**Bestand:** 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. Der nahe gelegene Küstenschutzwald wird teilweise als Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen, mineralischen Standorten und zum anderen als Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald beschrieben. Seine Übergänge landwärts erhalten eine Einordnung als Weißmoos-Krähenbeeren-Kiefern-Küstendünenwald sowie seewärts als Spülsäume und waldfreie Dünenvegetation der Ostsee- und Boddenküste.

Das Plangebiet ist Teil des ein historisch gewachsenen Siedlungsgebiets. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Flächen mit artenarmem Zierrasen auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen.

| Nr. | Baumart | St Ø in cm | Kronen Ø in m | Bemerkungen                                                                     | gepl. Umgang |
|-----|---------|------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1   | Buche   | 60         | 5,5           | prägende Baumgruppe                                                             | F            |
| 2   | Buche   | 60         | 6,5           | prägende Baumgruppe                                                             | F            |
| 3   | Buche   | 50         | 6,5           | prägende Baumgruppe                                                             | F            |
| 4   | Buche   | 50         | 4,5           | prägende Baumgruppe                                                             | F            |
| 5   | Buche   | 50         | 6,5           | prägende Baumgruppe                                                             | F            |
| 6   | Ahorn   | 60         | 5,8           |                                                                                 | F            |
| 7   | Ahorn   | 70         | 6,8           | nach starkem Schnitt einseitige Krone fast ausschließlich auf Nachbargrundstück | F            |
| 8   | Buche   | 80         | 12,0          | prägender Einzelbaum                                                            | E            |
| 9   | Linde   | 70         | 3,0           | geköpft auf ca. 5,0 m Höhe                                                      | F            |

E = Erhaltung, F = Fällung

Das Ostseeheilbad Zingst besitzt laut Beschluss vom 19.06.2004 eine Satzung „zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes“ (Gehölzschutzsatzung – GSchS). 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.



Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biooptypen weisen mit Ausnahme des prägenden Baumbestands (vor allem Buchen) größtenteils keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die bestehende bauliche Nutzung sowie die intensive Nutzung des Umfelds nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen.

Zustand nach Durchführung: Durch die Ersatzbebauung auf dem bereits bebauten Grundstück an der Seestraße wird sich die Bebauungsstruktur insgesamt nicht erheblich verändern. Es kommt jedoch zu einem Verlust vor allem der prägenden Buchengruppe an der Seestraße, der entsprechend zu bewerten und auszugleichen ist.

Während der Bauphase ist eine Absenkung des Grundwassers notwendig. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bedingt eine gesonderte Genehmigung. Negative Auswirkungen auf den angrenzenden Baumbestand sind bei Bedarf durch Bewässerung zu vermeiden.

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

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde, soweit von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar, im teilweise unbelaubten sowie im belaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden keine Nester gefunden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch sicher auszuschließen sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Fledermäuse: Das bestehende Hauptgebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Nebengebäude teilweise auch als Holzschuppen. Das Hauptgebäude wurde vor einigen Jahren saniert und ist in Nutzung (Beherbergungsbetrieb). Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Geländes durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors, wird 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 zahlreichen Gehölzen und großzügigen Gärten sowie dem Kurpark und dem Kirchengelände 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.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit 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 Bauungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biooptypen.



Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern das Vorhaben nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. 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 beschränkt sich auf eine langjährig bebaute Fläche und 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 inmitten der Ortslage Zingst. Es wird im Norden von der Seestraße mit Ostseedeich, im Osten durch den Grünen Weg und im übrigen Gebiet durch die örtliche Bebauung begrenzt. Eine Bewertung des Landschaftsbildes laut Umweltkarten liegt nicht vor.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Das neue Gebäude wird sich in Ausmaß (insb. Firsthöhe) und Gestaltung der westlich anschließenden Bebauung anpassen und so harmonisch in das Ortsbild einfügen.

#### 3.2.2 Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

#### Kompensation gem. Gehölzschutzsatzung (GSchS)

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird nach Baumschutzsatzung ausgeglichen, da diese den Mindestfestlegungen des § 18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass entspricht. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,0 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Der Verlust an Einzelbäumen wird wie folgt bewertet:



| Stammumfang in cm | Anzahl Ersatzbäume | Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung | Anzahl Bäume als Kompensation<br>(Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm) |
|-------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 65-97 cm          | 1                  |                                      | ---                                                           |
| 98-162 cm         | 2                  | 3, 4, 5,                             | 6                                                             |
| 163-227 cm        | 3                  | 1, 2, 6,                             | 9                                                             |
| 228–292 cm        | 4                  | 7, 9,                                | 8                                                             |
| <b>Gesamt</b>     |                    |                                      | <b>23</b>                                                     |

Als Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume sind 23 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon können nur 4 Bäume sinnvoller Weise innerhalb des Plangebiets angeordnet werden. Die restlichen 19 Bäume werden im übrigen Gemeindegebiet gepflanzt; die Pflanzung im Durchführungsvertrag abgesichert.

### 3.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmäler bekannt.

Folgende Hinweise sind jedoch allgemein zu beachten: Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 3.2.4 Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Neubebauung eines Grundstücks inmitten der vorhandenen Siedlungsflächen nicht verursacht.

| Schutzgut                    | Erheblichkeit                              |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| Boden / Wasser               | keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar |
| Klima                        | keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar |
| Tiere und Pflanzen           | keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar |
| Mensch                       | keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar |
| Landschaft / Landschaftsbild | keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar |
| Kultur- und Sachgüter        | keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar |

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Ostseeheilbad Zingst, September 2012