



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
info@stadt-landschaft-region.de

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

Nr. 18 „Störtebekerstraße“
Ostseeheilbad Zingst



Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	3
1.1 Grundlagen	3
1.1.1 Lage des Plangebietes	3
1.1.2 Plangrundlage	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	8
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung	8
1.4.1 Schutzgebiete	11
1.4.2 Hochwasserschutz	12
2 Städtebauliche Planung	12
2.1 Planungskonzept	12
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen	14
2.2.1 Bauland / Grünflächen	14
2.2.2 Gemeinbedarfsflächen	15
2.2.3 Ausnahmen für bestehende Anlagen	15
2.2.4 Grünordnungsmaßnahmen	16
2.2.5 Örtliche Bauvorschriften	16
2.3 Erschließung	17
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	17
2.3.2 Ver- und Entsorgung	17
2.4 Flächenbilanz	19
3 Auswirkungen	19
3.1 Abwägungsrelevante Belange	19
3.2 Private Belange	20
3.3 Natur und Umwelt	21
3.3.1 Allgemeines	21
3.3.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	22
3.3.2 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
3.3.3 Zusammenfassung	29



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das rund 10,22 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung der Störtebekerstraße sowie der angrenzenden Bereiche des Kurzen Weges, des Grünen Weges sowie des Nehmzowgangs einschließlich der rückwärtig angrenzenden Grünflächen von Kurpark und Friedhof.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 5,35 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 11.495 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB unterschritten wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 12.09.2012. Die Straßengestaltung wurden gemäß realisiertem Straßenausbau übernommen. Die Darstellung des Gebäudebestands wurde nach aktuellen Luftbildern ergänzt.

1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung unter besonderer Beachtung des prägenden Straßenbilds durch:

- Nutzung von Entwicklungspotenzialen in geeigneten Bereichen,
- Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Baufluchten (straßen- und gartenseitig),
- Festlegung zu Stellung und Ausrichtung der Baukörper (Bezug zur Straße) und Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Gebäudegrößen / -längen),
- Festlegung von Bereichen für Nebenanlagen (Parkierung) sowie zum Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstückszufahrten),
- Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen,

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind angesichts der Prägung durch die bestehende Bebauung nicht notwendig. Damit ist für Bauherren auch weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 LBauO M-V zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen das Einfügegebot des § 34 BauGB zu beachten.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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

1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

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

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

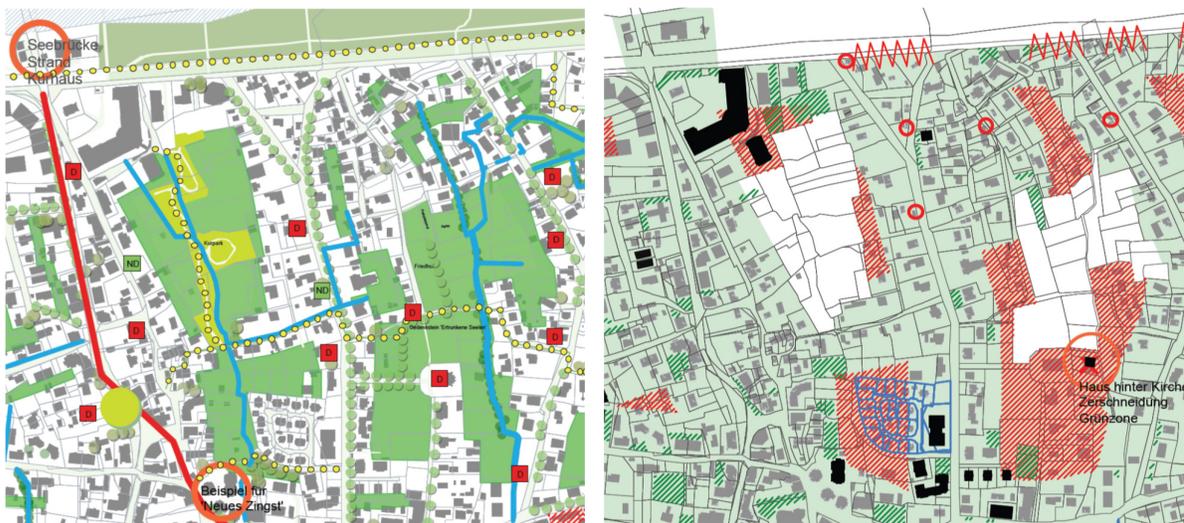


Abbildung 1 a, b: Potenziale (Ausschnitt) mit Denkmälern, grundstücksübergreifenden Grünbereichen und sonstigen Landschaftselementen sowie Defizite (Ausschnitt) mit Erschließungsdefiziten, ungenügenden Raumkanten und Fremdkörpern, Stand 28.10.2011

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

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

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

Der Rahmenplan arbeitet dabei methodisch mit einer Überlagerung allgemeiner Grundsätze (Bauzonen) und der sorgfältigen Berücksichtigung einzelner besonderer (gewachsener) Situationen.

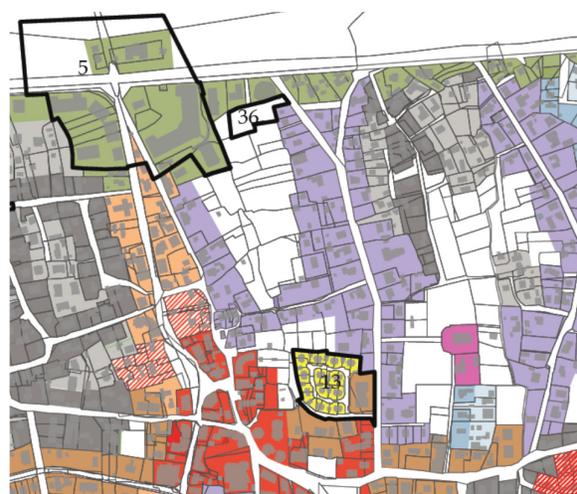


Abbildung 2 Bauzonenplan (Ausschnitt) mit Geltungsbereichen rechtskräftiger B-Pläne

Auf der Grundlage der detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen werden Bauzonen als in sich homogene Teilbereiche bestimmt. Für jede Bauzone werden die allgemeinen Ziele der Planung in



Ansehung der jeweils prägenden städtebaulichen Strukturen spezifiziert und daraus ein einheitlicher Festsetzungskatalog für die entsprechende Bauzone erarbeitet.

Die Charakteristik einer Bauzone kann dabei sowohl durch den Gebäudebestand als auch durch besondere Potenziale einer Fläche bedingt sein, wobei insbesondere Struktureigenschaften (bestehende Nutzungsart und -dichte, bauliche Dichte, Parzellenstruktur, etc.), Gestaltqualität (prägende Bauzeit der Bebauung, Gebäudeformen und -typologien, Erscheinungsbild, Landschaftsbezug, etc.) und gesamtörtliche Funktionen (Ortseingang / Ortsmitte, zentrale Versorgungsbereiche, Verbindungskorridore, etc.) Berücksichtigung finden.

Insgesamt werden für den Ort 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),
- Bauzone 5a/b „Randbereich“ für vergleichsweise jüngere, auf einem weitgehend regelmäßigen Straßennetz angelegten Siedlungsbereiche,
- Bauzone 6 „Siedlungen“ für in sich homogen strukturierte Siedlungsbereiche (z.B. Goetheplatz),
- Bauzone 7 „Wohnungsbau“ für Bereiche mit Geschosswohnungsbau (z.B. Am Ende, Jordanstraße).

Ausgehend von der Analyse werden im Rahmenplan für jede Bauzone differenzierte Entwicklungsziele und Festsetzungsbausteine festgelegt. Damit wird ein Entwicklungskonzept für den gesamten unbeplanten Innenbereich vorgelegt, so dass die Vergleichbarkeit sichergestellt ist.

Der Rahmenplan weist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 folgende Bauzonen 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.

Bauzone 3 „Alt-Zingst“ (vgl. Abbildung 2: fliederfarben)

Bauzone 3 umfasst die historischen Straßenzüge des historischen Ortes, in denen sich der früher dörfliche Charakter vergleichsweise gut erhalten konnte (Grüner Weg, Störtebekerstraße, Dünenstraße, Rämel). Die Bebauung besteht in der Regel aus kleineren, eingeschossigen Gebäuden auf unregelmäßig geschnittenen, i.d.R. jedoch



großzügigen Grundstücken mit allgemein geringer baulicher Verdichtung. Eine sehr niedrige Grundflächenzahl zwischen 0,1 und 0,15 ist keine Seltenheit. Die Baufluchten folgen dem gekurvten Straßenverlauf, umspielen diesen jedoch mit einer eigenen Figur und verstärken damit die Unregelmäßigkeit der Straßenführung. Entlang der Straßen entstehen damit zum Teil extrem tiefe Vorgärten, die abschnittsweise eine Tiefe von über 20m erreichen können. Über weite Bereiche hat sich die traditionelle Rohrdeckung als vorherrschende Dacheindeckung erhalten können.

Der Charakter der historisch geprägten Straßenzüge wird gegenwärtig durch eine den stark gestiegenen Grundstückspreisen geschuldete Nachverdichtung mit deutlicher Zunahme der Grundstücksausnutzung bedroht: Der Verlust des historischen Erscheinungsbilds resultiert bei Veränderung des Rhythmus durch zusätzliche Grundstücksteilungen, durch Auflösung historischer Baufluchten mit Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Falle einer Bebauung innerer Grünflächen. Mit der stärkeren baulichen Verdichtung geht die Zunahme der Nebenanlagen einher (Stellplätze, Nebengebäude), die insb. bei Anordnung im straßennahen Bereich das Straßenbild negativ beeinflussen.

Angesichts der vergleichsweise zentralen Lage sowie der Nachbarschaft zum touristisch stark frequentierten Kurpark im Westen und zum Bereich Kirche / Friedhof im Osten kommt dem Bereich der Bauzone 3 eine große Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortes zu.

Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“ (Abbildung 2: dunkel- bzw. hellgrau)

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

Grundstücksweise schwankt die GRZ im Wesentlichen zwischen 0,2 bis 0,3, nur in seltenen Fällen liegt sie etwas höher. Als Entwicklungsziel kommt der Sicherung als durchgrüntes Wohn-/Feriengebiet mit hoher Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. Zur Stärkung der Straßenzüge sollte zudem hinsichtlich Dichte und Baukörpergröße eine Abstufung zwischen straßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung erfolgen. Durch eine geringere Dichte in BZ 4b kann der rückwärtigen Lage im Block entsprochen und die Belastung der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung in verträglichen Grenzen gehalten werden. Deutlich ist die Gefahr eines Zusammenwachsens von straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung zu erkennen, was nicht zuletzt den Verlust der Gartenzone für die vordere Bebauung bedeutet. Bei allseitig nur Mindestabstand nach LBauO M-V drohen städtebauliche Missstände – zumal wenn man die im Grenzabstand zulässigen und zu erwartende Nebenanlagen wie Parkplätze, Garagen, Gartengerätehäuschen, Sichtschutzwände etc. berücksichtigt. Für die vordere Bebauung wird deshalb eine Mindestgartentiefe von 8 m angestrebt, wobei örtliche Besonderheiten (durch Parzellierung oder Bestandsbebauung) berücksichtigt werden. Bei einem Abstand von insgesamt 12 m zwischen erster und zweiter Bebauungsreihe ist die innere Bebauung nicht mehr straßenbildprägend.

Größere zusammenhängende Freibereiche sollten vor einer erstmaligen Bebauung gesichert werden. Dabei kommt der durch die spezifische Situation gebildeten fiktiven rückwärtigen Baugrenze eine große Bedeutung zu, wobei die jeweilige Ausrichtung (Ordnung der Bebauungsreihen, Zugehörigkeit zu Straßenblockseiten) entsprechend zu berücksichtigen ist.



1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabensbezogen fortgeschrieben.

Der FNP weist den Siedlungsbereich mit Ausnahme der zentralen Achsen wie Strandstraße, Seestraße, Postplatz oder Lindenstraße (gemischte Bauflächen) im Wesentlichen als Wohnbauflächen aus. Sondergebiete sind vor allem für die Flächen westlich und östlich der eigentlichen Ortslage dargestellt; im Ort finden sich nur kleinere Sondergebietsflächen.

Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird nur durch einzelne, vergleichsweise schematisch abgegrenzte Grünflächen sowie mehrere Weißflächen (versagte Darstellung) durchbrochen.

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /-wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen. Mit Ausnahme kleinerer, bereits historisch als homogene Siedlungen angelegter Bereiche (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. Auch die dargestellten Grünflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung nicht mehr der Realität. Der Flächennutzungsplan wird deshalb auf der Grundlage des Rahmenplans mittelfristig anzupassen oder zu berichtigen sein.

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

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

Bebauung / historische Entwicklung

Mit einem unregelmäßigen leicht gekrümmten Straßenverlauf gehört das Plangebiet erkennbar zu den älteren, historisch geprägten Bereichen des Ortes. Die Bebauung besteht



Abbildung 4 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

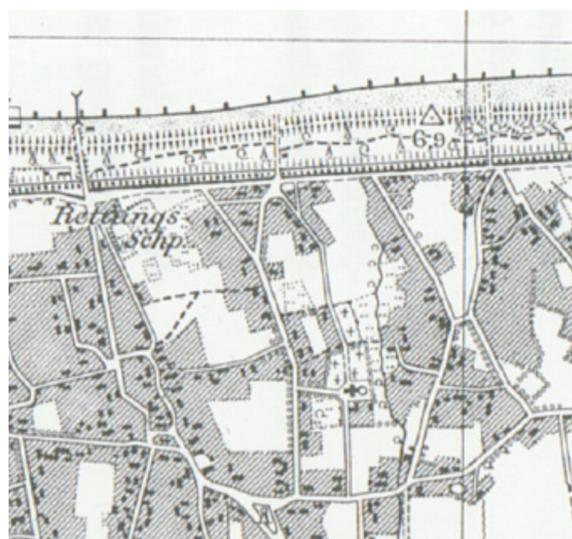


Abbildung 3 Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925)

aus einer aufgelockerten, dem Straßenverlauf in eigener Figur folgenden Abfolge freistehender Einzelhäuser. Mit Ausnahme der neugotischen Kirche handelt es sich historisch zumeist um eingeschossige Bauern- oder Kapitänshäuser.

Das Messtischblatt von 1884 (mit Nachträgen bis 1925) zeigt noch größere Baulücken entlang der Störtebekerstraße. So wurde die Bebauung auf der Nordseite des Nehmzowgangs sowie im mittleren Abschnitt der Ostseite der Störtebekerstraße erst nach dem Krieg aufgefüllt. Die damaligen Gebäude stehen locker auf unregelmäßig geschnittenen, insgesamt aber großen Grundstücken mit direktem Übergang in rückwärtige Wiesen- / Weideflächen.

Größere Pensionsgebäude aus der Zeit der klassischen Bäderarchitektur, die viele Badeorte an der Ostsee bis heute prägenden, sind in Zingst nur vereinzelt erhalten. Erst in den letzten Jahren wurden im Plangebiet auch größere Gebäude errichtet, die zwar angesichts eines weit heruntergezogenen Daches hinsichtlich der Traufhöhe wie eingeschossige Gebäude erscheinen, jedoch mit ihren zwei Dachgeschossen letztlich die Massivität einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss erreichen (z.B. Störtebekerstraße 14).

Sowohl die historische als auch die heutige Bebauung folgt bei aller Unregelmäßigkeit klaren Zusammenhängen, die sich im Plangebiet beispielhaft erhalten haben. Prägend für das Straßenbild ist die Bauflucht. Die Gebäude reihen sich locker entlang der Straße auf, wobei es keinen einheitlichen Abstand zur Straße gibt. Die damit örtlich deutlich ausgeprägte Bauflucht bildet eine eher eigenständige Figur, die die gekurvte Straßenführung wirkungsvoll umspielt. Dies geht zurück auf eine Bebauung vor der im Laufe des 19. Jahrhundert erfolgten Straßenbegradigung (vgl. den Zustand 1833, Abbildung 5).

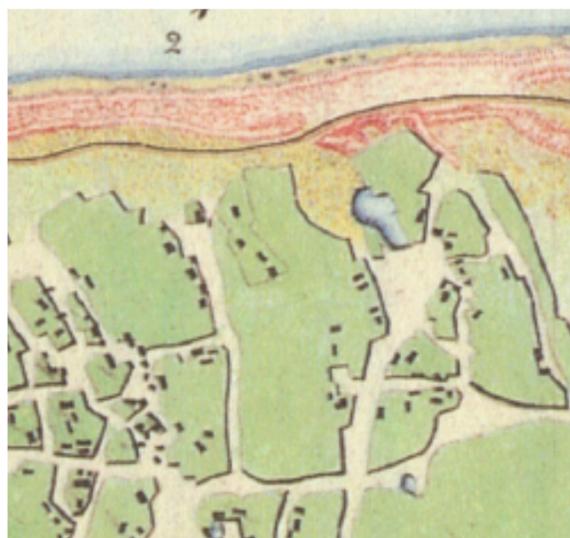


Abbildung 5 1833

Wie in vielen Bereichen des Ortes ist das Straßenbild der Störtebekerstraße damit nicht primär durch die Gebäude geprägt. Der vergleichsweise breite Straßenraum mit seinem asymmetrischen Aufbau (einseitig Grünstreifen / Graben / Gehweg) sowie die zum Teil großen Vorgartentiefen verleihen der Straße einen parkartigen Charakter. Der „grüne“ Eindruck wird unterstützt durch die über weite Strecken durchlaufenden Hecken, die nur für schmale Grundstückszufahrten aussetzen.

Bislang blieb die Störtebekerstraße bzw. der Grüne Weg von einer überformenden Nachverdichtung, wie sie ansonsten an verschiedenen Stellen im Ort errichtet wurden, weitgehend verschont. An Hand der Entwicklung der Birkenstraße lassen sich als Gefahren für die zukünftige Entwicklung beispielhaft benennen:

- die Reduzierung der Vorgartentiefe durch ein Vorziehen der Bauflucht,
- die Anlage von Stellplätzen direkt hinter der Straße, die einzeln von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden (Verlust der Raumkante),
- die Errichtung von Nebengebäuden oder sonstigen Nebenanlagen (Sichtschutzzäune) im vorderen Grundstücksbereich vor der Bauflucht des Hauptgebäudes.

Nutzungen

Wie der Siedlungsbereich des Ostseeheilbads Zingst allgemein ist das Plangebiet von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Beherbergung geprägt und entspricht damit keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Insgesamt stehen in der Ortslage Zingst knapp 3.000 Einwohnern rund 12.000 Gästebetten gegenüber, die sich über den gesamten Ort verteilen.



In der Störtebekerstraße sind bei gemeldeten 61 Einwohnern 228 Betten registriert (3,7 Betten/Einwohner), im Nehmzowgang bestehen bei 19 Einwohnern 21 Betten (1,1 Betten/Einwohner).

Im Plangebiet bestehen zwei Ladengeschäfte sowie eine Schankwirtschaft.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist abschnittsweise deutlich unterschiedlich, wobei insbesondere entlang der Westseite der Störtebekerstraße, teilweise bedingt durch große Vorgartentiefen, eine geringe bauliche Nutzung prägend ist. Eine Überbauung von deutlich unter 20% durch Gebäude (Hauptanlage) ist hier die Regel.

Auf der Ostseite der Störtebekerstraße hat, ausgehend vom zentralen Bereich (Postplatz / Lindenstraße), in den letzten Jahren vermehrt eine verdichtende Neubebauung stattgefunden, wobei in Einzelfällen eine Überbauung von über 30% erreicht wurde (Störtebekerstraße 10a, 13, 16b-d).

Freiflächen / Wald

Mit Kurpark und Friedhof befinden sich zwei der großen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet.

Nordwestlich des Kurparks besteht auf den Flurstücken 31/2, 30, 38/2, 39, 40 und 43/2 in der Flur 3 Wald. Wald i.S. des Waidgesetzes M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung (§ 2 Abs. 1 LWaldG M-V). Nach § 2 Abs. 2 LWaldG M-V gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen wie insbesondere Moore, Heiden und sonstige ungenutzte Ländereien (Ödflächen). Weiterhin muss der Bestand eine Mindestgröße von 0,2 ha aufweisen, um einen typischen Waldcharakter ausbilden zu können (§ 2 Abs. 3 LWaldG M-V).

Die betroffene Fläche im Plangebiet ist mit einem Laubholzmischbestand mit Eichen, Birken, einzelnen Eschen, Erlen und Weiden mit einem lockeren Kronenschlussgrad bestockt. Des Weiteren sind walddtypische Straucharten und eine walddtypische Bodenvegetation vorhanden. Aufgrund des Kronenschlusses ist der Bestand im Zusammenhang zu betrachten, der Bereiche mit Schilfgras mit einschließt. Einzäunungen unterbrechen den Waldcharakter nicht. Die älteren, großkronigen Eichen auf dem Flurstück 38/2 werden vom Waldbestand ausgenommen, da diese Einzelbaumcharakter aufgrund der vollen Kronenausbildung besitzen und auch keinen Kronenschluss zum übrigen Baumbestand aufweisen. Des Weiteren wird die Fläche gärtnerisch genutzt.



Abbildung 6 Überbauung Gebäude (Hauptanlage)



1.4.1 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Dem LSG inbegriffen sind außerdem ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saaler Bodden und der Barther Bodden und ein Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km².

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

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



Abbildung 7 Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)
LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)

Naturdenkmale

In der Störtebekerstraße ist eine ortsbildprägende Eiche als Naturdenkmal ausgewiesen. Im Nehmzowgang befindet sich eine unter Schutz stehende Eibengruppe. Bei einer Vorortbesichtigung konnten beide Naturdenkmale nicht nachgewiesen werden.

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 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 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.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern (Stand: Mai 2012) folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

Kirchweg	Gedenkstein ‚ertrunkene Seelen‘
Kirchweg	Kirche ‚St. Peter und Paul‘, mit Friedhof, mit Portal, Glockenstuhl, Glocke 1, Glocke 2
Störtebekerstraße 7	Wohnhaus

Das Grundstück Störtebekerstraße 4 (Flst. 55) wurde mit Wirkung zum 24.09.2012 aus der Denkmalliste gestrichen, da es sich um eine Rekonstruktion aus dem Jahre 1978 handelt.

1.4.2 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.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitgehend den Grundaussagen des Rahmenplans, der in einer detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen für den gesamten Siedlungsbereich verschiedene Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt (vgl. Abschnitt 1.3.2). Nur in kleineren Bereichen wurde die



Zuordnung der Grundstücke zu einer Bauzone auf der Grundlage einer erneuten Bewertung überarbeitet.

Im Plangebiet werden hinsichtlich der Festsetzungen drei Bereiche unterschieden:

2.1.1 Seestraße (Bauzone 2a „Seestraße“)

Die Seestraße ist erst zu einem vergleichsweise späten Zeitpunkt im Zuge des Deichbaus entstanden, was sowohl an der Parzellierung als auch an der Bebauung deutlich ablesbar ist, die entgegen der Straßenhierarchie eher auf den südlich verlaufenden Kurzen Weg als auf die Seestraße bezogen ist. Die Folge ist eine Diskrepanz zwischen der kleinteiligen historischen Bebauung und des großen Maßstabs des Deichs sowie der prominenten Lage (Siedlungsrand, weite Einsehbarkeit vom Deich).

In Fortsetzung der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung der Seestraße (z.B. Seestraße 70-73, Seestraße 43) soll auch für den im Plangebiet liegenden Abschnitt eine der Lagegunst entsprechende Neubebauung ermöglicht werden, d.h. eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung (GRZ 0,4 / GFZ 1,0/1,2). Entsprechend der bisher praktizierten Höhenbegrenzung wird die Firsthöhe auf 12,5 m festgelegt.

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

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

Als ortsbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösung des Stellplatzproblems bei höherer baulicher Dichte soll die Errichtung von Tiefgaragen durch ein Tiefgaragenbonus (§ 21a (5) BauNVO) gefördert werden. Unter der Maßgabe einer intensiven Begrünung der unterirdischen Bauteile kann für Tiefgaragen zudem eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen werden. 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).

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der südlich angrenzenden kleinteiligen Bebauung ist der Sicherung der Maßstäblichkeit großes Gewicht zuzumessen. An der Seestraße darf kein den alten Ort abriegelnder geschlossener Riegel entstehen, sondern eine lockere Abfolge freistehender Einzelhäuser. Hierzu wird eine Beschränkung der Gebäudelängen (höchstens 25 m) durch eine abweichende Bauweise vorgesehen. Im Gegenzug kann auf Vorgaben zur Gliederung der Bauvolumen durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden, so dass den späteren Bauherren ein großer Spielraum bei der Ausgestaltung bleibt. Zur Sicherung des Straßenbild wird durch das grundstücksübergreifende Baufenster lediglich eine Mindestvorgartentiefe vorgegeben, wobei an der Seestraße der Deichschutzstreifen und zum Kurzen Weg der Maßstabssprung zur südlich angrenzenden Bebauung (mind. 5,0 m) zu berücksichtigen sind.

Allgemein kann eine Überschreitung der Baugrenze mit Nebenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen ermöglicht werden, solange diese einen gewissen Abstand zur Straße wahren und damit im Straßenbild nicht unangemessen auffallen. Im Deichschutzstreifen ist diese Überschreitungsmöglichkeit einzuschränken auf nur flächenhafte Anlagen (keine Gebäude oder Überdachung), um die Entstehung werthaltiger Anlagen auszuschließen, die eine



möglicherweise notwendige spätere Inanspruchnahme dieser Fläche wesentlich erschweren würde.

2.1.2 Störtebekerstraße, Grüner Weg, Nehmzowsgang (Bauzone 3 „Alt Zingst“)

Die Störtebekerstraße (zusammen mit dem Grünen Weg und dem Nehmzowsgang) gehört im zentralen Abschnitt zu den in positivem Sinne ortsbildprägenden Straßen im Ostseeheilbad Zingst.

Die locker auf die großen Grundstücke verteilten Gebäude ergeben eine insgesamt sehr geringe bauliche Dichte; eine Überbauung in einer Größenordnung von 10 bis 15% der Gesamtgrundstücksgröße ist keine Seltenheit (vgl. Abbildung 6). Insgesamt weist dieser Bereich bei grundstücksübergreifender Betrachtung eine Überbauung von 16% der Grundstücksflächen auf. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 verbleibt für die meisten Grundstücke damit eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit, ohne dass der Charakter des Gebiets grundsätzlich in Frage gestellt würde.

Die Baufluchten folgen dem gekurvten Straßenverlauf, umspielen diesen jedoch mit einer eigenen Figur und verstärken damit die Unregelmäßigkeit der Straßenführung (bzw. weisen auf einen älteren Straßenverlauf hin, vgl. Abbildung 5). Es ergeben sich insbesondere zwei charakteristische Ausweitungen: Zum Einen weitet sich der Raum von Süden kommend nach dem Knick auf Höhe des Nehmzowsgangs auf der Außenseite der Kurve, zum Anderen ist die Bebauung am Abzweig des Grünen Wegs in der Innenkurve weit nach hinten gezogen. Diese originäre historische Raumfigur wird durch entsprechende Festlegung der Baugrenzen aufgenommen (örtliche Bauflucht als fiktive Baugrenze). Entlang der Straßen entstehen damit zum Teil extrem tiefe Vorgärten, die abschnittsweise eine Tiefe von knapp 16 m erreichen können.

Das als Einzeldenkmal geschützte Gebäude wird gemäß des Anspruchs, die Bausubstanz in der originären Form zu erhalten, eng mit Baugrenzen umgeben.

2.1.3 Kirchweg, südliche Störtebekerstraße (Bauzone 4a/b „Gewachsener Siedlungsbereich“)

Einzelne Grundstücke (bzw. rückwärtige Grundstücksteile) am östlichen Rand des Plangebiets sind im Kontext der angrenzenden Bebauung des Kirchwegs zu sehen und werden deshalb separat behandelt. Auch der südliche Abschnitt der Störtebekerstraße (zwischen Lindenstraße und Kirche) wird angesichts des geraden Verlaufs sowie der in diesem Bereich beidseitig massierten Bebauung der Bauzone 4 zugeschlagen.

Für den straßennahen Bereich (Bauzone 4a) kann angesichts der bereits bestehenden Bebauung eine etwas höhere Grundstücksausnutzung als in den historisch geprägten Bereichen der Bauzone 3 zugelassen (GRZ 0,3) werden. Insgesamt weist dieser Bereich bei grundstücksübergreifender Betrachtung eine Überbauung von 24% der Grundstücksflächen auf.

Für rückwärtige Flächen (Bauzone 4b) wird die geringere Dichte der angrenzenden Bauzone 3 aufgegriffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen, wobei straßenseitig ein abschnittsweise einheitlicher Vorbereich gemäß der örtlich bestehenden Bauflucht berücksichtigt wird (5,0 m in der südlichen Störtebekerstraße, 2,0 m im Kirchweg).

2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

2.2.1 Bauland / Grünflächen

Der Planbereich greift in Teilbereichen rückwärtig in Außenbereichsflächen (sog. Außenbereich im Innenbereich) ein. Da im Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, ergibt sich die rückwärtige Grenze des Baulands im Rückschluss durch die Ausweisung der (öffentlichen oder privaten) Grünflächen. Dabei sind drei Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich Kurpark: Die rückwärtige Grenze des Baulands zur Freifläche des Kurparks (mit angrenzenden privaten Wiesenflächen) ist durch eine klare Nutzungsartengrenze örtlich



vorgegeben. Um eine schleichende Ausweitung des Baulands in diesen grundstücksübergreifenden charakteristischen Freibereich zu verhindern, werden die Freiflächen als Grünflächen ausgewiesen, sofern sie nicht nachrichtlich als Wald zu übernehmen sind.

- Bereich Kirche / Friedhof: Auch im Bereich Kirche / Friedhof sind die Baugrundstücke örtlich klar gegenüber dem grundstücksübergreifenden Grünbereich abgegrenzt. Nicht dem Bauland zuzurechnende private Grundstücksflächen werden als Gartenflächen ausgewiesen. Nur im Bereich des bestehenden Parkplatzes (Kirchweg) wird über das bestehende Baurecht hinaus eine gewisse Arrondierung der Bebauung vorgesehen (Festigung der Raumkante).
Östlich der Kirche bestehen private Wiesenflächen; die irreguläre Bebauung (Flurstück 324/1) genießt Bestandsschutz, soll aber nicht entwickelt werden, sondern mittelfristig zurückgebaut werden. Das einzelne Wohnhaus unterbricht den grundstücksübergreifenden Grünbereich und ist nicht ordnungsgemäß erschlossen (nur über Kirchgrundstück erreichbar).
- Bereich Nehmzowsgang; Zwischen Nehmzowsgang und dem Wohngebiet Likedeeler Weg bestehen rückwärtige Gartenflächen, die angesichts einer einheitlich einreihigen Bebauung nicht mehr als Bauland anzusehen sind. Um nicht auf Unregelmäßigkeiten der Parzellierung einzugehen wird eine einheitliche Tiefe des Baulands von 27 m veranschlagt, was auch der westlich angrenzenden Bebauung (Nehmzowsgang 8) entspricht.

2.2.2 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet liegt der Bereich der (denkmalgeschützten) Kirche mit Pfarrhaus sowie der dazugehörigen großzügigen Freiflächen. Der baulich geprägte Bereich (Flst. 312, 322) wird bestandsorientiert als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Anlagen ausgewiesen. Um für die Zukunft eine gewisse Erweiterung zuzulassen (z.B. karitative Einrichtung im Bereich der Kinder- oder Altenbetreuung), wird am Kirchweg gegenüber dem Pfarrhaus eine zusätzliche Fläche vorgehalten.

2.2.3 Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit teilweise unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit für Bestandsgebäude erhalten wird. Dabei wird in Entsprechung des § 1(10) BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung.

Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- GRZ: Die Ausnahmeregelung kommt vor allem in Bauzone 3, in geringem Maße auch in Bauzone 4a zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4, Abbildung 6). In Bauzone 3 wird die festgesetzte GRZ überschritten im Bereich Störtebekerstraße 13 bis 17, wobei grundstücksweise mit dem Grad der Überbauung (Gebäude / Hauptanlage) folgende Spitzenwerte erreicht werden: Störtebekerstraße 16b (ca. 33%), 16d (ca. 32%) 13 (ca. 32%), 17 (ca. 30%). In Bauzone 4a überschreiten das Gebäude am Kirchweg mit ca. 35% Überbauung sowie Störtebekerstraße 10a mit ca. 33% Überbauung die zulässige GRZ. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 berücksichtigt den Bestand, gewährleistet aber gleichzeitig immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Obergrenzen des § 17 BauNVO), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf diesen Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.



- Anzahl der Vollgeschosse: Die Regelung bezieht sich auf Bauzonen 3 und 4a/4b, für die eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, und zielt zum Einen auf ältere Bestandsgebäude mit abweichend von der Regel zwei Vollgeschossen bei vergleichsweise nur flach geneigtem Dach (Störtebekerstraße 6, Nehmzowsgang 14), zum Anderen auf Neubauten, die, obwohl optisch als eingeschossig wirkend, durch Drempel und Dachgauben rechtlich bereits als zweigeschossig gelten müssen. Da der Gemeinde die Dachgeschossgrundrisse nicht vorliegen, ist in diesen Fällen eine genaue Nachweisführung über die Geschossigkeit nicht möglich (z.B. Störtebekerstraße 4c, 13, 14). In Bereichen mit zulässiger mehrgeschossiger Bebauung (Bauzone 2a) kommt die Ausnahme nicht zum Tragen.
- Baufenster: Die Festsetzung erfasst zum Einen Gebäude mit irregulärer Stellung zur Straße, was häufig auf umgebaute Nebengebäude zurückgeht (z.B. Nehmzowsgang 14, Kirchweg), und berücksichtigt zum Anderen Gebäude, die aufgrund seit ihrer Erstellung geänderter Rahmenbedingungen außerhalb der festgesetzten Baufenster stehen (z.B. im Deichschutzstreifen entlang der Seestraße). Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten Baugrenze kann nur für bestehende Gebäude, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, zugelassen werden.
- Bauweise: Die Ausnahme berücksichtigt in der Regel „gewachsene“, aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Gebäude (Störtebekerstraße 5a (mit 19m) 7a (mit 23m) 17 (25m)) oder einzelne Doppelhäuser (Nehmzowsgang 10/12 (mit 18m), Störtebekerstraße 16a/b (mit 23m)). Ebenfalls erfasst werden die beiden größeren Neubauten Störtebekerstraße 9a (mit 26m) und 14 (mit 31m Tiefe)). Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten zulässigen Gebäudelänge kann bis zur jeweils bestehenden Gebäudelänge, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, zugelassen werden.

2.2.4 Grünordnungsmaßnahmen

Festgesetzt werden neben öffentlichen und privaten Grünflächen Erhaltungsgebote für die orts- und straßenbildprägenden Gehölzbestände.

Hinsichtlich des Schutzes von Einzelbäumen wird unterschieden

- in Bäume, die aus Gründen des Ortsbilds am bestehenden Standort zu erhalten sind. Hierzu gehören insb. straßenbildprägende Bäume am Rand der Baugrundstücke (vor bzw. zwischen den Gebäuden). Zur Sicherung der Bäume (einschließlich der Standorte) werden die Baufenster angepasst. Zusätzlich wird ein Nachpflanzgebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen.
- in alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind. Diese Bäume sind nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt.
Von den Verboten der Satzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden (§ 7). Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Satzung auszugleichen.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nur für die Bauzonen 3, 4 (a und b) erlassen, um das hier einheitliche Erscheinungsbild der eingeschossigen Gebäude mit ausgeprägtem Steildach zu sichern. Neben dem Prinzip des geneigten Steildaches (mit Dachneigung und Grundform) werden mögliche Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Größe und Einordnung auf der Dachfläche reglementiert, um zu verhindern, dass unproportionierte Dachaufbauten das Grundprinzip des geneigten Steildaches in Frage stellen.

Ergänzend werden Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der privaten Baugrundstücke erlassen, um eine deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen zu erhalten. Die Örtliche Bauvorschrift unterstützt die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie zur Anordnung von Nebenanlagen.



2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

Die Störtebekerstraße wird wegen ihrer Funktion im Straßennetz des Ortes sowie angesichts getrennter Bereiche für Fahrverkehr und Fußgänger als reguläre Verkehrsflächen ausgewiesen. Nehmzowgang, Grüner Weg, Kurzer Weg und Kirchweg weisen dagegen als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsfläche) nur untergeordnete Erschließungsfunktion auf. Der Weg zur Kirche ist als reiner Fußweg nicht für Erschließungszwecke geeignet.

Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Die Binnenerschließung insbesondere rückwärtiger Bereiche erfolgt zum Teil über private Wohnwege, die in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden. Insbesondere sofern über diese Stichwege Gebäude erschlossen werden, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, sind sie als Feuerwehzufahrt mit entsprechender Breite und Befestigung auszubauen (Anforderungen der Feuerwehr nach LBauO M-V § 5). Nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- Fassung August 2006 ist die Befestigung so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenlang gewährleistet und kann von der Störtebekerstraße aus erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit größeren Trinkwasserverbrauchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie Ableitung in das bestehende Grabennetz (Abbildung 8), das durch den Wasser- und Bodenverband „Rechnitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Bei zusätzlichen Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen.

Wenn sich befestigte Parkplätze, Gebäude und bauliche Anlagen im Uferstrandstreifen des Gewässers befinden, kann der Verband für Wasserschäden und Schäden durch Uferabbrüche keine Haftung übernehmen. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass bei einem zu hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke eine sofortige Abführung von Oberflächenwasser über unser Gewässer nicht möglich ist. Auch für dadurch auftretende Schaden und Beeinträchtigungen kann der Verband nicht haftbar gemacht werden. Im Bebauungsgebiet besteht ein geringer Flurabstand zu Grundwasserspiegel. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden.

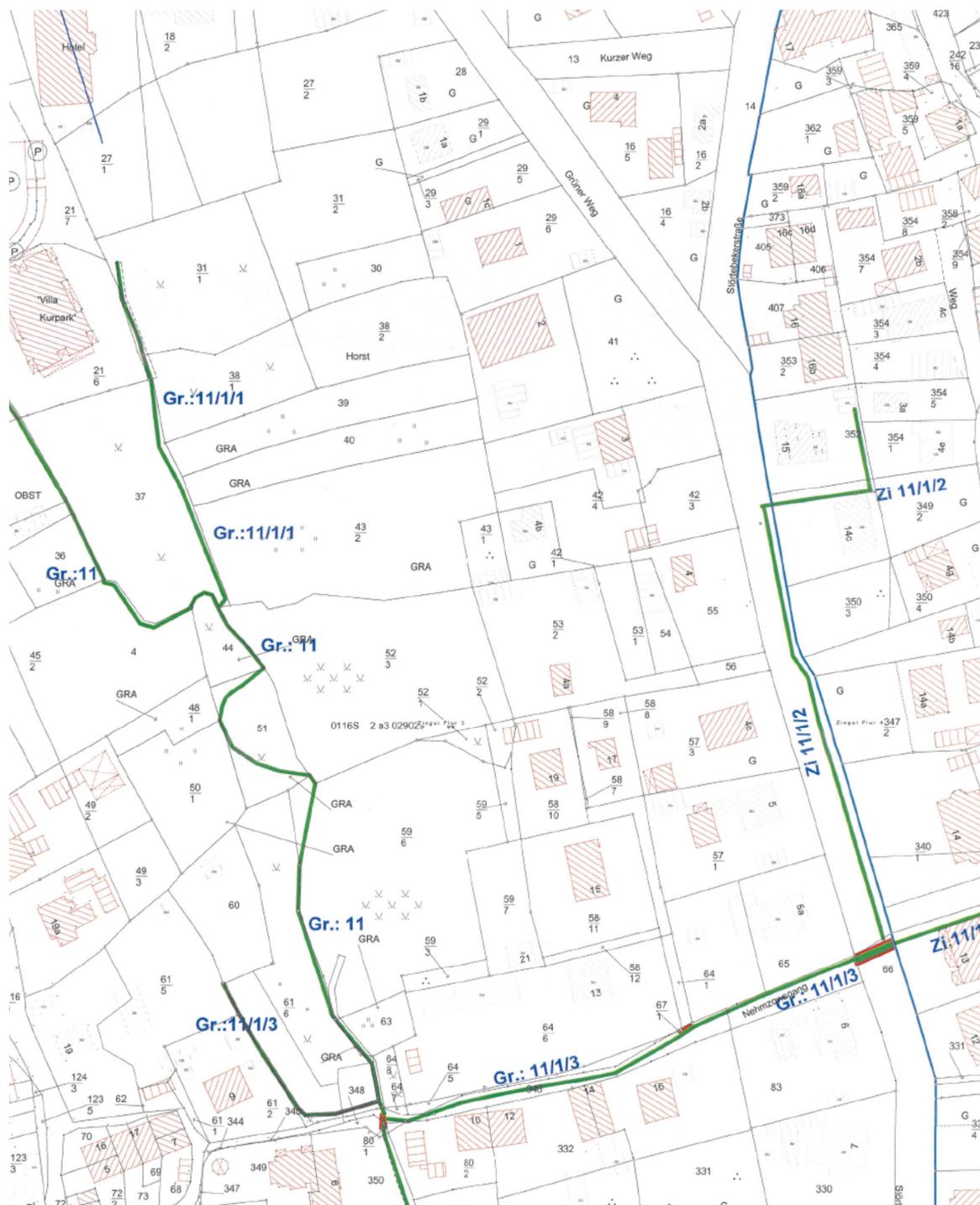


Abbildung 8: Übersicht Grabensystem im Plangebiet

In der Planzeichnung werden die Gräben nachrichtlich verzeichnet, der Schutzstreifen wird dargestellt, sofern er wie im Nehmzowgang die privaten Baugrundstücke berührt. Ausgenommen ist der auf den Privatgrundstücken verlaufende Graben 11/1/2, der bereits teilweise verrohrt ist.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt.

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung ist nur noch in Bebauungslücken erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes in den Bebauungslücken ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf



der Bauausführung der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche
Bauzone 2a	3.365 qm	3,6%	0,4	1.346 qm
Bauzone 3	38.117 qm	40,3%	0,2	7.623 qm
Bauzone 4a	7.442 qm	7,9%	0,3	2.233 qm
Bauzone 4a	1.465 qm	1,6%	0,2	293 qm
Gemeinbedarf	6.151 qm	6,5%		
Verkehrsfläche	8.901 qm	9,4 %		
Grünflächen/Wald	29.060 qm	30,8%		
Plangebiet	94.501 qm			11.495 qm

Insgesamt werden 5,35 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 11.495 qm überplant.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Dieser Grundsatz wurde im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) bekräftigt. Für das Plangebiet als zentraler Teil der Ortslage (zwischen Kurpark und Kirche / Friedhof) heißt dies vor allem: Erhalt des Ortsbilds sowie wichtiger Freiflächen als wichtiger Garant für die Attraktion der Gemeinde als Tourismusdestination,
- 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 vorstehendem Punkt (Wirtschaft) kommt den Belangen des Tourismus daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Dabei ist jedoch die Nachhaltigkeit der touristischen Entwicklung durch schonende Nutzung der (nicht erneuerbaren) Potenziale „Landschaft“ und „bauliches Erbe/Ortsbild“ zu beachten.
- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist nahezu flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, kleine Teiche des Planbereichs liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens bzw. in relativer Nähe zu internationalen und nationalen Schutzgebieten. Im Planbereich befinden sich Bereiche mit wertvollen Großgehölzen. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.
Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. 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“.

Als Urlaubsort ist das Ostseeheilbad Zingst jedoch in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die erhaltenen Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage (Bäume, Gräben, Wiesenbereiche).

- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Im Bebauungsplan ist die rückwärtige, dem Wald zugewandte Baugrenze gemäß der örtlichen Prägung durch die Bestandsgebäude festgelegt worden (insb. Flst. 29/1, 29/5, 41, 42/1). Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach § 3(1) Satz 2 WAbstVO M-V (Ausnahme für Baulückenbebauung) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes unter Wahrung der bisherigen Rechtsposition der privaten Grundstückseigentümer verhindert. Außerhalb der Baufenster sind auf den privaten Baugrundstücken nur Nebenanlagen zulässig, für die nach § 2 WAbstVO M-V Ausnahmen grundsätzlich möglich sind.
- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Im näheren Umfeld denkmalgeschützter Gebäude (Umgebungsschutz) ist dem Ortsbild eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt. Dabei sollten auch moderne Bauformen möglich sein, sofern ein hoher gestalterischer Standard erreicht wird.

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

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich weitgehend um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Lediglich für rückwärtige Bereiche wurde in der Vergangenheit bei behördlichen Entscheidungen die Zugehörigkeit zum Innenbereich verneint (sog. „Außenbereich im Innenbereich“). Im Plangebiet bestehen drei größere grundstücksübergreifend zusammenhängende Freiflächen, die als Außenbereich im Innenbereich eindeutig herausfallen (vgl. 2.2.1).

Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Dabei sind bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine Einschränkungen zu erwarten.

Angesichts der zum Teil sich deutlich abzeichnenden „fiktiven rückwärtigen / vorderen Baugrenzen“ die Bebaubarkeit gewisser Flächen auch im Innenbereich ausgeschlossen. Dabei seien beispielhaft genannt:

- Straßenseitige Bauflucht insb. auf der westlichen Seite der Störtebekerstraße / Grüner Weg sowie im mittleren Abschnitt der östlichen Seite der Störtebekerstraße; die mit knapp 16 m z.T. sehr tiefen Vorgärten liegen außerhalb der durch die Bestandsbebauung geprägten überbaubaren Grundstücksfläche.
- Rückwärtige Begrenzung in Richtung Kurpark durch Hder überbaubaren Grundstücksfläche.



- Rückwärtige Begrenzung der südlichen Bebauung am Nehmzowsgang; prägend ist eine einreihige Bebauung mit vergleichsweise einheitlicher Bautiefe, die nur durch einzelne nicht maßstabsbildende Nebengebäude überschritten wird.

Die vorgenommene Baufensterausweisung orientiert sich an dieser faktisch bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche.

Grundsätzlich werden sich zusätzliche / erweiterte Gebäude in diese überbaubaren Grundstücksflächen einfügen können. Dabei ist es angesichts unterschiedlicher Grundstücksgrößen schwer, das Maß der nach § 34 BauGB rechtlich zulässigen baulichen Nutzung allgemein und abschließend zu bestimmen. Erschwerend kommt hinzu, dass der bisherige Gesamteindruck durch die großen Gärten bestimmt wird (aufgelockerte offene Einzelhausbebauung), auch wenn es bereits einzelne, durch Teilung entstandene kleine und entsprechend dicht bebaute Grundstücke gibt (z.B. Störtebekerstraße 16c/d).

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

Die Planung geht deshalb von bereichsweise (d.h. grundstücksübergreifend) berechneten Dichtewerten aus und schränkt insbesondere in der Bauzone 3 die bei rücksichtsloser Bebauung mögliche Grundstücksausnutzung ein, ohne jedoch eine angemessene Nutzung mit gleichmäßig hoher Wohn- / Nutzqualität zu behindern. Die festgesetzte Dichte liegt dabei in grundstücksübergreifender Betrachtung über der bisher realisierten Dichte, so dass eine weitere bauliche Entwicklung zulässig bleibt. Für die wenigen Fälle, in denen die Bestandsbebauung bereits über dem zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung liegt, werden Ausnahmen vorgesehen, die eine bestandsorientierte Entwicklung über den eigentlichen Bestandsschutz hinaus ermöglichen (vgl. Abschnitt 2.2.3).

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

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Allgemeines

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

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. 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 Biotop und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 26a LNatG 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).

Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte auf die Festlegung umfangreicher Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand verzichtet werden. Der Baumschutz ist deshalb weiterhin wie vor Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 18 im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachgewiesen werden. In der Planzeichnung werden nur wenige ortsbildprägende Gehölze mit Erhaltungsgebot belegt, die bei Abgang standortgetreu nachzupflanzen sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden Bebauung. Die bebaubaren Bereiche werden nicht zulasten bestehender Außenbereichsinseln ausgeweitet. Der Anteil an versiegelter Fläche wird im Vergleich mit einer ungeordneten Entwicklung (nach § 34 BauGB) geringer ausfallen, da eine Ausdehnung hoher baulicher Dichten in bislang nur geringer bebaute Bereiche hinein verhindert werden kann und insbesondere für die Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO strenge Grenzen eingeführt werden.

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 die Entstehung städtebaulicher Missstände durch eine zu intensive bauliche Nutzung ein (vgl. Birkenstraße).

3.3.1 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.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht erheblich verändern.

Zustand nach Durchführung: Auch die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen, da die Planung eine Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der



bestehenden Grün- / Gartenflächen beinhaltet.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im gesamten Untersuchungsgebiet tiefgründige grundwasserbestimmte Sande vor.

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 starke menschliche Nutzung (besiedelter Bereich) gekennzeichnet sind. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist weitestgehend durch Bebauung sowie im nördlichen Teil durch die Küstenlinie mit Ostseedeich charakterisiert

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation an Gewässern sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die bestehende Situation des Schutzgutes Boden durch eine zunehmende Versiegelung nach § 34 ähnlich der Situation in der Birkenstraße negativ verändern.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht erheblich verändern. Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Auch die Art der baulichen Nutzung wird sich am Bestand orientieren, hier gilt weiterhin das Einfügegebot nach § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Die verhältnismäßig großen Grundstücke mit ihren weitreichenden Grün- und Gartenflächen bleiben erhalten. Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Wasser

Bestand: Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nördliche Teil liegt ca. 130 m von der Ostsee entfernt, die durch Strand, Küstenschutzwald und Hauptdeich vom Planungsgebiet getrennt liegen. Die Grundstücke sind teilweise (vor allem im Nehmzowgang) mit alten Entwässerungsgräben durchzogen, die regelmäßig gepflegt werden und in den südlich von Zingst gelegenen Bodden entwässern.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen in Ostseenähe bei 0,0 m HN und am südlichen Rand bei 1,5 m HN. Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit <2 m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (>10.000m³/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 des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung könnte sich die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers durch zusätzliche Versiegelung und entsprechende Verdrängung der Vegetation, der Versickerungsflächen und der Gräben negativ verändern.



Zustand nach Durchführung: Der Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand kaum unterscheiden. Das Oberflächenwasser kann im Landschaftsraum verbleiben, oder bei starken Regenereignissen wie gehabt durch das Grabensystem abgeleitet werden. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

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 umfasst ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet mit großen Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken mit tiefen Vorgärten. Im Wesentlichen handelt es sich um große Flächen mit artenarmem Zierrasen auf denen hin und wieder heimische ortsbildprägende Einzelbäume und Baum- sowie Zierstrauchgruppen stehen. Zur Einfassung der Grundstücke wurden vorwiegend geschnittene Zierhecken gepflanzt, dieses Thema zieht sich durch den gesamten Ort, ist aber besonders im Planungsgebiet stark ausgeprägt. Nach der Erneuerung des Straßenraumes wurden geköpfte Linden als Allee gepflanzt. Auch diese Pflanzung ist in vielen weiteren Straßen des Ortes wiederzufinden.

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Larix decidua	100*	6	frei stehend	E
2	Pinus sylvestris	100*	6	Vogelnest	E
3	Fagus sylvatica	178	5	Rose hinaufgewachsen	E
4	Quercus robur	205	10	frei stehend, schöne Krone	E
5	Betula pendula	120*	7	Nistkasten	E
6	Tilia spec.	250	8	Efeubewuchs, Zwiesel	E
7	Tilia spec.	220	5	Efeubewuchs, Zwiesel	E
8	Tilia spec.	320	10	Efeubewuchs	E
9	Aesculus hippocastanum	140	5	kleine Faulstelle am Kernholz, holzbohrende Insekten	E
10	Quercus robur	300*	12	etwas Totholz	E
11	Betula pendula	160*	5	freistehend	E
12	Betula pendula	180*	5	freistehend	E
13	Aesculus hippocastanum	130*	8		E
14	Aesculus hippocastanum	300*	12		E
15	Aesculus hippocastanum	300*	12		E
16	Betula pendula	120*	5	mit Efeubewuchs	E
17	Fagus sylvatica	320	15	Zwiesel / außerhalb Plangebiet	E
18	Fraxinus excelsior	220	12	Zwiesel / außerhalb Plangebiet	E
19	Quercus robur	140*	15		E
20	Quercus robur	140	15		E
21	Betula pendula	90*	5	Vogelnester	E
22	Fagus sylvatica	220*	12		E



Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 08.02.2012, Bearbeiter: A. Stahr

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

* geschätzt, Baum nicht frei zugänglich

Das Ostseeheilbad Zingst besitzt laut Beschluss vom 19.06.2004 eine Satzung „zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes“. 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 Biotoptypen weisen größtenteils keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch seine Zentrumsnähe und konsequente Nutzung als touristisch geprägtes Siedlungsgebiet nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand von Natur und Umwelt voraussichtlich allmählich verändern. Das Planungsgebiet würde ähnlich nahegelegener Straßenzüge weiterhin baulich verdichtet und versiegelt werden.

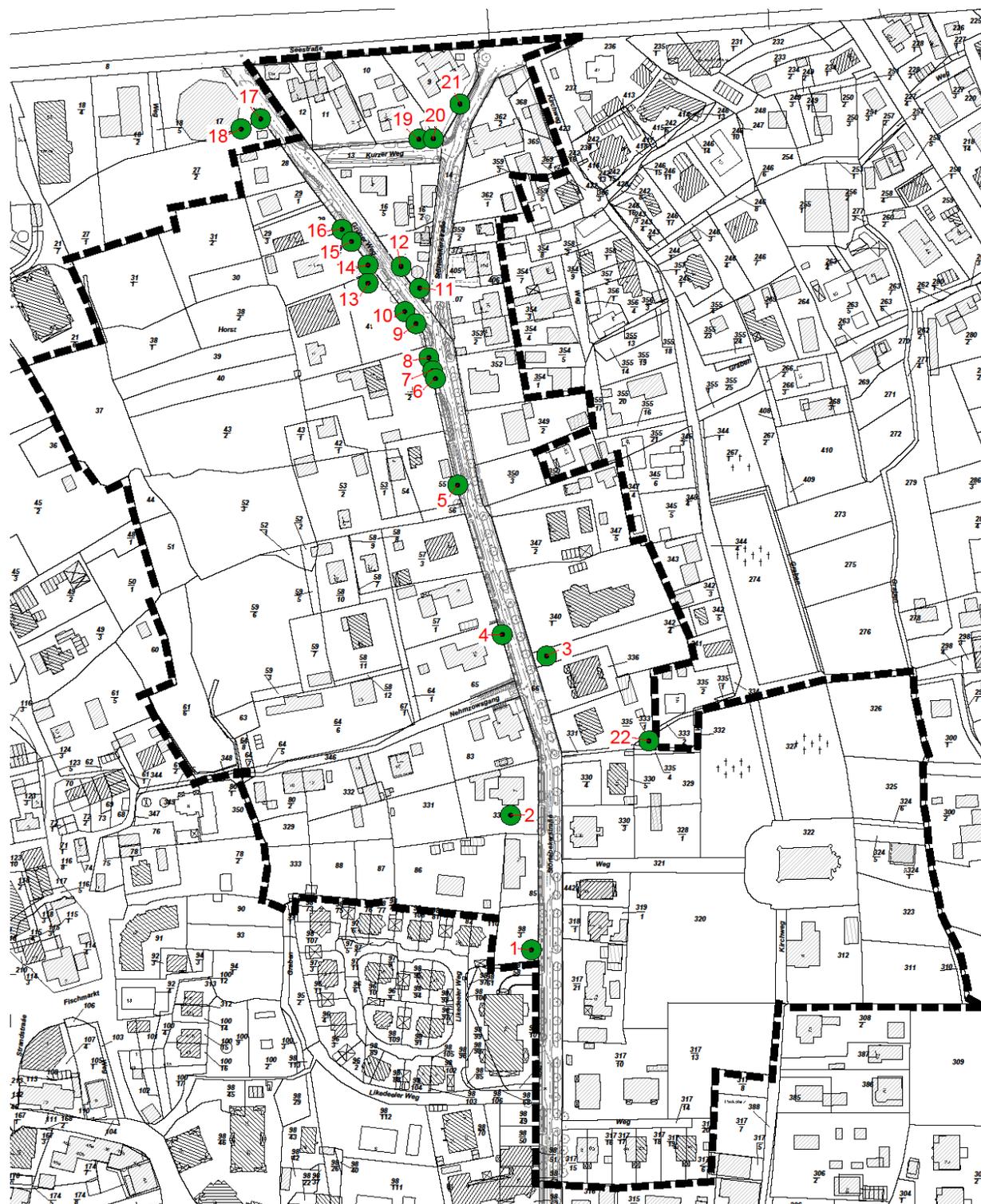


Abbildung 7: Baumbestand aufgenommen am 08.02.2012

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur wird sich gering bis gar nicht verändern. Die sich nach den heutigen Baufluchten orientierenden Baufenster halten die vorhandenen zusammenhängenden Grün- und Gärtenbereiche auch zukünftig frei. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Bebauung orientiert sich vorwiegend am Bestand.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung



Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet bietet den vorgefundenen Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender 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 unbelaubten sowie im belaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden einige Nester in Hecken und Bäumen sowie an Bäumen angebrachte Nistkästen gefunden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pfelegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

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

Der Baumbestand im Plangebiet weist keine auffälligen Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären.

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. 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 Bepflanzungen, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung der Planung kann sich der Zustand von Natur und Umwelt angesichts einer voranschreitenden weiteren Verdichtung allmählich negativ verändern.



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

Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Gemeindegebiet von Zingst in der Landschaftseinheit 'Fischland-Darß-Zingst und das südliche Boddenkettenland'. Das Vorhabengebiet wird dem Landschaftsbildtyp urbaner Raum zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Zingst. Es wird im Norden von der Seestraße mit Ostseedeich und im übrigen Gebiet durch die örtliche Bebauung begrenzt. Eine Bewertung des Landschaftsbildes laut Umweltkarten liegt nicht vor.

Entwicklungsziel: Landschaften sind ein wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich verändern.

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

3.3.2 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Naturdenkmale: Laut Naturdenkmalliste des Landkreises Nordvorpommern befindet sich nach Angaben aus dem Jahr 1975 in der Störtebekerstraße auf dem Grundstück Knaack eine unter Denkmalschutz gestellte Eiche und im Nemzowsgang auf dem Grundstück Krüger eine geschützte Eibengruppe. Bei einer Vorortbesichtigung konnten beide nicht nachgewiesen werden.

Bodendenkmäler: Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baubedingte Auswirkungen auf nicht bekannte Bodendenkmale werden durch vorbereitende Untersuchungen im Bereich geplanter Erdarbeiten vermieden. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten trägt für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§685) DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.



Es können jedoch Bodendenkmale / archäologische Funde im Gebiet vorhanden sein. 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.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ Das Plangebiet liegt inmitten des 27.188 ha großen Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft'. Gemäß der "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 21. Mai 1996, dem § 3 Abs. 5 erfüllt das Landschaftsschutzgebiet mit seiner Großräumigkeit und Spezifik wichtige Aufgaben für den Tourismus der Gesamtregion und für Kur- und Erholungseinrichtungen. Günstige Voraussetzungen bestehen für einen naturverbundenen Individualtourismus ebenso wie für einen erholsamen Familienurlaub in ruhiger Landschaft. Gute Möglichkeiten sind auch für Wassersportler, Angler und Jäger vorhanden.

Die ausdrücklich genannten Verbote beziehen sich nicht auf den Bereich der bebauten Ortslagen. Die Planung ist mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vereinbar.

3.3.3 Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 18 „Störtebekerstraße“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst 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 Bebauung inmitten der vorhandenen Siedlungsflächen nicht verursacht.

Ostseeheilbad Zingst
September 2012