

**lars hertelt |**  
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496

info@hertelt-stadtplanung.de

# 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

## **Nr. 25** „Westliche Wiesenstraße / Schulstraße“

Ostseeheilbad Zingst

Satzungsfassung



## Satzung

über die 1.Änderung des Einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße"

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.11.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße" erlassen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

Mit der 1.Änderung des einfachen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Westliche Wiesenstraße / Schulstraße" bleiben die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans erhalten. Sie werden nicht geändert oder ergänzt.

Daher werden die Textlichen Festsetzungen nachfolgend lediglich nachrichtlich der Vollständigkeit halber dargestellt.

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Grundflächenzahl: Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO

a) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.

b) In Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3, in Bereichen mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Ansonsten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO über das Maß von 50% hinaus unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

I.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe

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

I.1.3) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

#### I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu folgender Gebäudelänge errichtet werden.

a12 12 m Länge

a14 14 m Länge

a18 18 m Länge

I.2.2) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Doppelhäusern

In Bauzone 5b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird.

In Bauzone 6b können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet wird und der First parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche ausgebildet wird.

#### **I.2.3) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)**

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 Abs. 6 und 7 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig die Festlegung in § 23 Abs. 5 BauNVO hinaus mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

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

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.  
Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

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

##### **I.4.1) GRZ**

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

##### **I.4.2) Zahl der Vollgeschosse**

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

##### **I.4.3) Bauweise**

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 25 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

#### **I.5) Grünordnungsmaßnahmen**

##### **I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanz- / Erhaltungsgebote (§ 9 (Abs. 1 Nr.25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

## **II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

### **II.1) Dachgestaltung**

Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen; der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden. Satz 1 gilt nicht für Dächer von Nebengebäuden und Anbauten sowie für bestehende Gebäude, die bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

## II.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

Die Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden um einen Hinweis auf den *Küstenschutz* ergänzt.

## III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

### III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für 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.

### III.2) Gemeindliche Satzungen

Für das Plangebiet gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz)

Für den östlich des Bahndamms gelegenen Teil des Plangebiets gilt ergänzend die Erhaltungssatzung (Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 14. März 1996) in der jeweils aktuellen Fassung.

### III.3) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine

Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

#### III.4) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

#### III.5) Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung sowie ergänzende Ableitung in das bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Bodenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### III.6) Küstenschutz

Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ gilt für den Bereich der Ortslage Zingst ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,70 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus aus Richtung Ostsee und von 2,10 m NHN aus Richtung Zingster Strom. Diesem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Laut neuester Expertenmeinung ist ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

# Begründung

## Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung .....</b>	<b>7</b>
1.1 Grundlagen .....	7
1.1.1 Lage des Plangebietes .....	7
1.1.2 Plangrundlage .....	7
1.1.3 Rechtsgrundlagen .....	7
1.2 Ziele der Planung .....	7
1.3 Verfahrenswahl .....	7
1.4 Übergeordnete Planungen .....	8
1.4.1 Raumordnung und Landesplanung .....	8
1.4.2 Rahmenplan Innenentwicklung .....	9
1.4.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
1.5 Bestandsaufnahme und -bewertung .....	10
1.5.1 Baulicher Bestand .....	10
1.5.2 Schutzgebiete .....	11
1.5.3 Wald .....	11
1.5.4 Hochwasserschutz .....	12
<b>2 Städtebauliche Planung .....</b>	<b>12</b>
2.1 Planungskonzept .....	12
2.2 Begründung weiterer Festsetzungen .....	12
2.2.1 Grünordnungsmaßnahmen .....	12
2.2.2 Örtliche Bauvorschriften .....	13
2.3 Erschließung .....	13
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	13
2.3.2 Ver- und Entsorgung .....	13
2.4 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
3.2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	15
3.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	18
3.2.4 Zusammenfassung .....	18

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst lediglich 353qm: von der Planung betroffen sind die beiden Erschließungsflurstücke 426/4 und 426/5 (Gemarkung Zingst, Flur 8), die als ausgebaute Erschließung über die Wiesenstraße erreichbar sind. Postalisch handelt es sich bei dem Plangebiet ebenfalls um die Wiesenstraße, die eine Sackgasse in westliche Richtung bildet.

#### 1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand 15.03.2015. Da die Flurstücksbezeichnungen und die Flächengeometrie der einzelnen Flurstücke nicht geändert worden sind, baut die Planung der 1.Änderung auf der ursprünglichen Plangrundlage auf.

#### 1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

### 1.2 Ziele der Planung

Das Planungsziel ist die Wandlung eines im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in die Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Fläche im öffentlichen Verkehrssystem bereits eingebunden ist und die Erschließung hergestellt wurde, soll die Straße zukünftig auch der Öffentlichkeit zu Verfügung stehen. Die Übergangsvorschrift des § 62 Abs. 1 StrWG – MV ist für diese Privatstraße nicht einschlägig. Mit der Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche gilt der Straßenabschnitt als für den öffentlichen Verkehr gewidmet:

„Werden in einem förmlichen Verfahren auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bau oder die Änderung von Straßen unanfechtbar angeordnet, so gilt die Straße mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr als gewidmet, sofern sie in der Anordnung als öffentlich bezeichnet, in eine Straßengruppe eingestuft und der Träger der Straßenbaulast bestimmt worden ist.“ (§ 7 Abs. 4 Straßen- und Wegegesetz MV)

### 1.3 Verfahrenswahl

Angesichts der Planungsziele wird der Plan weiterhin als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche anstatt der bisherigen Ausweisung als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger / Anlieger.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise oder überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht Bestandteil der 1.Änderung. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Der Bebauungsplan soll als „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er dient der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm keine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung bzw. keine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von mehr als 20 000 Quadratmetern.

Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Nr. 23 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG MV) besteht nicht, da der Bau Ortsstraßen im Sinne des § 3 StrWG – MV generell von dieser Pflicht ausgenommen ist. Vorliegend handelt es sich um eine bestehende Straße, welche eine Widmung als Ortsstraße nach § 3 Nr. 3a StrWG – MV erfahren soll.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### **1.4.1 Raumordnung und Landesplanung**

*Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*

Bezogen auf den Planungsanlass ergeben sich aus den Inhalten des RREP VP keine Ziele oder Grundsätze für die Siedlungsentwicklung, die nunmehr abweichend von der Ursprungsplanung zu berücksichtigen wären.

### 1.4.2 Rahmenplan Innenentwicklung

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

Vor dem Hintergrund einer umfangreichen Bestandsanalyse und –bewertung stellt der Rahmenplan als Fazit Prämissen für die weitere Entwicklung auf, die u.a. einen Regelungsbedarf festlegen für die Bereiche Maßstäblichkeit der Bebauung, straßenseitige Konzentration und Ausrichtung der Bebauung sowie Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds.



Abbildung 1 Bauzonenplan (Ausschnitt) mit Geltungsbereichen rechtskräftiger B-Pläne

Die Fläche der 1.Änderung dient der Erschließung der Bauzonen 5a bzw. 5b und damit insbesondere der Erschließung von Wohngrundstücken in einem sog. „Randbereich“:

*Bauzone 5 umfasst die vergleichsweise jüngeren, auf einem weitgehend regelmäßigen orthogonalen Straßennetz angelegten Siedlungsbereiche. Angesichts großer Maschenweiten der öffentlichen Erschließung ist eine mehrreihige Bebauung vorherrschend, wobei die rückwärtige Verdichtung abschnittsweise unterschiedlich weit fortgeschritten ist. Die straßenbegleitenden Grundstücke werden deshalb als Bauzone 5a, die rückwärtigen als Bauzone 5b gefasst. Insgesamt handelt es sich bei der Bauzone 5 um insgesamt noch stark durchgrünte Bereiche.*

Im Planwerk des Rahmenplans findet sich auch die hierarchische Darstellung des gemeindlichen Straßensystems. Als ein von der Hauptdurchgangsstraße Wiesenstraße abzweigende Erschließung wird der Planbereich den „sonstigen Straßen und Wegen“ zugeordnet.



Abbildung 2 Verkehrsflächen (Ausschnitt) mit Darstellung der Straßenhierarchie

#### *Straßenbild*

*Das Straßenbild ist in weiten Bereichen des Ortes kaum durch die Bebauung geprägt. Nicht zuletzt die vergleichsweise breiten Straßenräume mit ihrem zumeist asymmetrischen Aufbau (einseitig Grünstreifen / Graben / Gehweg) verleihen dem Ort einen parkartigen Charakter. Der „grüne“ Eindruck wird unterstützt durch die über weite Strecken durchlaufenden Hecken, die nur für schmale Grundstückszufahrten aussetzen, sowie die zum Teil großen Vorgartentiefen.*

### 1.4.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Mit Ablauf des 7. Januar 2019 ist die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes (FNP) rechtswirksam geworden. Die Neubekanntmachung umfasst alle bisherigen zeichnerischen Änderungen und Ergänzungen des Ursprungsplanes. Planerische Neuausrichtungen waren mit der Neubekanntmachung nicht verbunden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung weist der Flächennutzungsplan weiterhin sogenannte „Weißflächen“ auf und hat für den in Rede stehenden Planbereich nach wie vor keine Darstellungen. Dies war bereits bei der Erstellung des Ursprungsplan der Fall, schon damals entsprachen die Weißflächen hinsichtlich der Abgrenzung nicht dem Bestand und erstreckten sich auch auf den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich, wie z.B. auf den Bereich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

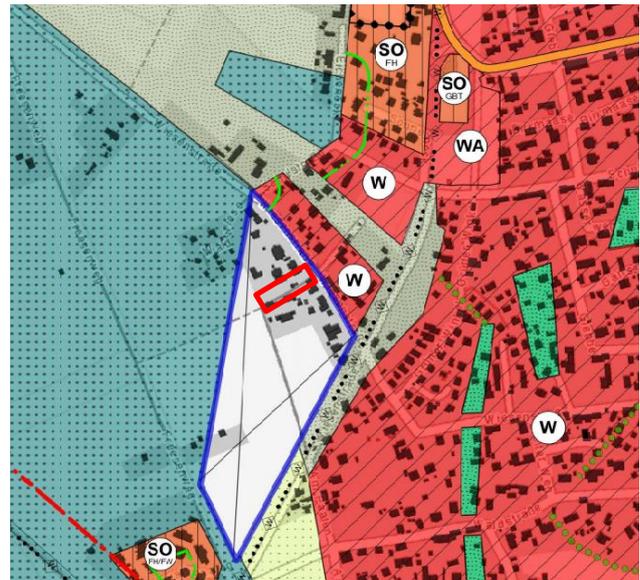


Abbildung 3 FNP (Ausschnitt) in der Fassung der Neubekanntmachung mit Geltungsbereich (rotes Rechteck)

Auch in anderen Bereichen des Bebauungsplans 25 hatte sich die Bebauung anders entwickelt als der FNP vorgibt. Sowohl die Nutzungsmischungen wie auch die dargestellten Grünflächen hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung entsprachen und entsprechen nicht der Realität.

Ein Flächennutzungsplan, der in einem untergeordneten Bereich nicht den vorhandenen Nutzungen entspricht, hat für diesen Bereich allerdings nur noch eine eingeschränkte Lenkungsfunktion.

In Anbetracht eines bestandsorientierten Planungsziels in Form einer planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden und genehmigten Erschließung der Wiesenstraße, sind die planerische Auswirkung städtebaulich von sehr geringem Belang. Zumal es sich um eine sehr kleine Fläche handelt und diese Fläche -in objektiver Betrachtung der Umstände- im Sinne des Planungsziels bereits gebaut und in Nutzung ist. Die genehmigten Gebäude mit den Hausnummern 68 (Fl.-St. 423/4), 70 (Fl.-St. 423/1) und teilweise 72 (Fl.-St. 421) werden über die bestehende Straße erschlossen. Für die unmittelbare Umgebung, die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke, besteht zudem Baurecht auf der Basis des einfachen Bebauungsplans Nr. 25.

Die Änderung des Bebauungsplans 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) wie der Ursprungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine geordnete Entwicklung ist auf Grund der bestandsorientierten Zielsetzung gewährleistet.

## 1.5 Bestandsaufnahme und -bewertung

### 1.5.1 Baulicher Bestand

Historisch diente das Plangebiet der Erschließung des weiter westlich liegenden Schützenhauses. Das Plangebiet selbst besteht heute aus einer genehmigterweise errichteten privaten Erschließungsstraße. Die derzeitige Privatstraße dient bereits in der jetzigen Ausbaubreite und Ausbaweise u.a. der Zuwegung zu den anliegenden Grundstücken mit den dazugehörigen Stellplätzen und dem Nebengebäude. In der Wegefläche befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Vor allem der straßenbegleitende Grünstreifen sowie die abschnittsweise prägenden Bäume stellen einen ausreichenden Abstand der Bebauung zur Straße sicher.

## 1.5.2 Schutzgebiete

### *Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘*

Das Planänderungsgebiet 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. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km<sup>2</sup>.

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

Gemäß § 2 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB.



Abbildung 4 Schutzgebiete (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))  
LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb schraffiert)

### *Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung*

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805km<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 380m.

In einem Abstand von rund 640m 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 1140m nördlich bzw. rund 640m 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. 300m zum Strand umfasst.

### *Baudenkmale*

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

## 1.5.3 Wald

Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V (Flst.128 der Flur 2). Allgemein ist mit baulichen Anlagen von Waldflächen ein Waldabstand von 30m einzuhalten. Die Bestimmungen der Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind einzuhalten. Ausnahmen können gewährt werden in bebauten Bereichen, sofern der örtlich geprägte (faktische) Waldabstand nicht verringert wird.

Im Vorgriff auf die Planung wurde seitens der Gemeinde in Bezug auf den forstlichen Belang die zuständige Forstbehörde um eine Stellungnahme gebeten. Diese stellte fest, dass unter der „Voraussetzung, dass die *Umwidmung* in eine öffentliche Verkehrsfläche ohne nachträgliche Veränderungen in der Ausbaubreite oder Ausbauart erfolgt, ... der geplanten Planungsänderung die forstbehördliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden“ kann.

### 1.5.4 Hochwasserschutz

Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz eine zentrale Bedeutung zu.

Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ gilt für den Bereich der Ortslage Zingst ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,70 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus aus Richtung Ostsee und von 2,10 m NHN aus Richtung Zingster Strom. Diesem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Laut neuester Expertenmeinung ist ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Die Darstellungen der Ursprungsplanung behalten daher auch für die vorliegende 1.Änderung ihre Gültigkeit:

*Das Planungsgebiet liegt innerhalb der grundsätzlich vor Hochwasser geschützten Ortslage Zingst, und zwar an deren westlichem Ortsrand. Der direkte Küstenschutz der Ortslage Zingst wird über das Schutzsystem an der Außenküste bestehend aus Strand, Buhnen, Düne und See-  
deich „Prerow - Sundische Wiese“ sowie zur Binnenküste durch den Boddendeich „Zingst“ sowie die Riegeldeiche „Zingst-West“ und „Zingst-Ost“ sichergestellt. Der Riegeldeich Zingst-West kann keinen dem BHW entsprechenden Schutz gewährleisten, perspektivisch muss er bzgl. Aufbau und Kronenhöhe ertüchtigt werden. Der Zeitpunkt der Ausführung der Maßnahmen kann nicht konkret benannt werden, da hier auch der Ausbau der Bahnstrecke bis Zingst eine Rolle spielt. Somit verbleibt z.Zt. die latente Restgefährdung einer Überflutung des Gebietes aufgrund des in Teilbereichen unterdimensionierten Deiches Zingst-West.*

*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 Planung sieht die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche an Stelle eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vor. Die Erschließungsanlage wurde bereits entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt.

Mit der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche wird der rechtliche Status der Fläche geändert und die Verkehrsfläche geht in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde über.

### 2.2 Begründung weiterer Festsetzungen

#### 2.2.1 Grünordnungsmaßnahmen

Die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche bildet keine Binnengliederung wie z.B. Flächen für Verkehrsgrün, Baumstandorte oder Fahrbahn ab. Damit bleibt die Möglichkeit erhalten, gegebenenfalls bei notwendigen Umbauten in Zukunft die Flächengeometrie zu ändern, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen wird nicht als notwendig erachtet, da zum einen der hohe Grundwasserstand einen möglichst maximalen Anteil an nicht versiegelter Versickerungsfläche erfordert. Zum anderen wurde im Ursprungsplan der seinerzeit schon bestehende Baumbestand nicht zum Erhalt festgesetzt, da dieser -im Gegensatz zu den aus städtebaulichen Gründen zu erhaltenden Bäumen- vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten ist. Diese Bäume

bleiben im Rahmen des einfachen Bebauungsplans weiterhin nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt.

Von den Verboten der Baumschutzsatzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden, sofern der Erhalt die zulässige bauliche Nutzung eines Baugrundstücks wesentlich einschränkt. Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Satzung auszugleichen.

Darüber hinaus würde eine Reduzierung des Grünanteils die Zustimmungsvoraussetzung der Forstbehörde unterlaufen, da die Forstbehörde ihre Zustimmung vom Beibehalt der versiegelten Fahrbahnfläche abhängig macht. Eine Zunahme der Versiegelung ist daher nicht möglich.

## **2.2.2 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild der vor allem eingeschossigen Gebäude mit ausgeprägtem Steildach auf privaten Grundstücken zu sichern. Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans sind durch die Planung nicht betroffen, da diese keine Aussagen zu den Erschließungsflächen treffen.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Das Plangebiet ist Bestandteil des bestehenden Straßennetzes. Vor Ort stellt es einen westlichen Abzweig von der Wiesenstraße dar.

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 Verkehrsfläche erschließt Gebäude, die mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, daher ist sie als Feuerwehrezufahrt mit entsprechender Breite und Befestigung hergestellt (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 16t befahren werden können.

### **2.3.2 Ver- und Entsorgung**

Als Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche dient die Erschließung auch der Versorgung mit Trinkwasser bzw. auch der Abwasserentsorgung.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet und kann von den Gemeindestraßen aus erfolgen.

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 Niederschlagswasser im Plangebiet obliegt der Gemeinde Zingst. Die Versickerung in Zingst ist auf Grund der hohen Grundwasserstände generell problematisch. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt örtlich durch Versickerung.

Grundsätzlich ist auf allen Grundstücken eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser zu errichten. Bei der Errichtung der Verkehrsanlage wurden bereits technische Vorkehrungen für die Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.

Auf der nördlichen Seite wird die Verkehrsfläche durch ein großzügiges mit Bäumen bestandenes Bankett gefasst, südlich durch einen Versickerungstreifen. Zusätzlich ist die Fahrbahn durch versickerungsfähiges Straßenpflaster hergestellt.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis Netz GmbH sichergestellt.

Das Plangebiet / die Verkehrsfläche dient der Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern, in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte.

## 2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche
Verkehrsflächen	353 qm	100 %	---	353 qm
<b>Plangebiet</b>	<b>353 qm</b>			<b>353 qm</b>

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Angrenzend zum Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Eine Ausweitung der versiegelten Fläche ist nicht vorgesehen. Die Bestimmungen der Waldabstandsverordnung bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind einzuhalten.
- Die Belange des Naturschutzes. Der Siedlungsbereich ist nahezu flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; die Erschließung als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von den Verboten des Schutzgebiets jedoch nicht betroffen. Dem Naturschutz ist deshalb eine mittlere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch den Bestand / die Versiegelung) also bereits erfolgt sind.

Angesichts der Überführung einer bestehenden Privatstraße in eine öffentlich gewidmete Straße sind auch die die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 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 nutzbar.

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).

Die Planfestsetzung bezieht sich ausschließlich auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche anstatt der bisherigen Ausweisung als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie als Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Planung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Die Straße ist genehmigterweise errichtet. Mit dem Verfahren werden keine zusätzlichen Eingriffe zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. 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 kann auf die Festlegung von Erhaltungsgeboten für den Gehölzbestand verzichtet werden. Der Baumschutz ist deshalb weiterhin im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen.

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

Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen am Bestand. Der Anteil an versiegelter Fläche wird sich nicht verändern.

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

Angesichts einer bestehenden Verkehrsanlage führt eine Nichtdurchführung der Planung zu keiner Änderung der versiegelten Fläche.

### **3.2.2 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 relativ 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: Der Standort übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Der bauliche Eingriff hat darüber hinaus schon stattgefunden.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. 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 verändern.

Zustand nach Durchführung: Die Durchführung wird keine Veränderung des Klimas hervorrufen.

### 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 innerörtlichen 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.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern.

**Zustand nach Durchführung:** Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht verändern. Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Wasser

**Bestand:** Größere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nördliche Teil liegt ca. 840m von der Ostsee bzw. 740m vom Bodden entfernt. Die Grundstücke sind teilweise mit alten Entwässerungsgräben (Gewässer II. Ordnung) durchzogen, die regelmäßig gepflegt werden.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen bei 0,0m HN. Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit <2 m angegeben. Die Grundwasserressourcen sind im Plangebiet als nicht nutzbar dargestellt. (Quelle: Umweltkartenportal MV).

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200m 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 wird sich die bestehende Situation des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

**Zustand nach Durchführung:** Der zukünftige Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nicht unterscheiden. Das Oberflächenwasser kann im Landschaftsraum verbleiben, oder bei starken Regenereignissen wie bisher 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 westlich angrenzende Freesenbruch wird als Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten charakterisiert.

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. Straßen-/Alleebäume sind ergänzend durch § 19 NatSchAG M-V 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 nicht verändern, da der Straßenkörper schon besteht.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung würde sich der Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern, da der Straßenkörper schon besteht.

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. Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitats (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: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Ein Verlust von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vordringlich durch das Aufhängen von Nistkästen im Waldbereich zu kompensieren.

Fledermäuse: Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Geländes durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors, wird jedoch davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann aber nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit den angrenzenden Wald- und Wiesenbereichen geeignete Jagdreviere vorhanden.

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

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 die Umwidmung einer bestehenden Straße, liegt also innerhalb langjähriger anthropogener 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: Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern, da der Straßenkörper schon besteht.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung würde sich der Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern, da der Straßenkörper schon besteht.

#### Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Die Planung dient der formalen Umwidmung des Bestands. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können 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 in der westlichen Ortslage Zingst.

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 verändern.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild prägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden nicht gestört.

### **3.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

*Bodendenkmäler:* Im Planungsgebiet sind keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt. 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

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

### **3.2.4 Zusammenfassung**

Das Vorhaben der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Westliche Wiesenstraße / Schulstraße“ 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.

Nach § 13a BauGB kann die Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ostseeheilbad Zingst  
Oktober 2021