

**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

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

## Einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

### **Nr. 36** „Wohnraumsicherung Hanshäger Straße/Hägerende“

Ostseeheilbad Zingst

Satzung



*[Handwritten signature]*

## Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 36 " Wohnraumsicherung Hanshäger Straße / Hägerende“.

Aufgrund §§ 10, 13 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 ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnraumsicherung Hanshäger Straße / Hägerende“ nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

#### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

"Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 Abs.2, 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs.5, 6, 9 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser / -wohnungen (vgl. § 13a BauNVO).

Ausnahmsweise können entgegen Satz 2 zugelassen werden:

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> („Zingster Strandladen“),
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 qm Verkaufsfläche aufweisen ("Annexhandel").

##### I.2) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 durch die Immissionsbelastungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlaf- räume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

1. Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  ergibt sich dabei aus der Gleichung 6 der DIN 4109 Blatt 1:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches  $L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Blatt 2. Dieser ist anzusetzen mit:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> in dB</b>
III	65
IV	70
V	75

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung um 10 dB gemindert werden. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

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

### **II.1) Hochwasserrisiko (§ 73 Abs.1 Satz 1 WHG)**

Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV\_RG\_965\_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungs-hochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen.

### **II.2) Gemeindliche Satzungen**

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),
- Stellplatzsatzung (2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge)

### **II.3) Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ außer Kraft.

### **II.4) DIN-Vorschriften**

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

### **II.5) Höhenfestpunkte**

Im Planbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes MV. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

### **II.6) Schallschutz**

In den Lärmpegelbereichen III und IV wird empfohlen, Schlafräume vorzugsweise durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzurichten oder schallgeschützte Lüftungseinrichtungen zur Minderung der Immissionsbelastung vorzusehen. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) vorzugsweise auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude einzurichten.

# Begründung

## Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung .....</b>	<b>6</b>
1.1 Grundlagen .....	6
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl .....	6
1.1.2 Plangrundlage .....	6
1.1.3 Rechtsgrundlagen .....	6
1.2 Ziele der Planung .....	6
1.3 Übergeordnete Planungen .....	7
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	7
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung .....	7
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
1.3.4 Zentraler Versorgungsbereich (einfacher Bebauungsplan Nr. 31) .....	9
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung .....	10
1.5 Schutzgebiete und -objekte .....	12
1.6 Hochwasserschutz .....	12
1.7 Grenznaher Raum .....	12
<b>2 Städtebauliche Planung .....</b>	<b>13</b>
2.1 Planungskonzept .....	13
2.1.1 Einzelhandel .....	13
2.1.2 Touristische Nutzungen .....	14
2.1.3 Immissionsschutz .....	14
2.2 Erschließung .....	23
2.2.1 Verkehrliche Erschließung .....	23
2.2.2 Ver- und Entsorgung .....	23
2.3 Flächenbilanz .....	24
<b>3 Auswirkungen .....</b>	<b>24</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange .....	24
3.2 Private Belange .....	24

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet umfasst das Gebiet östlich der Straße *Hägerende* bis südlich der Straße *Müggenburger Weg*. Das Plangebiet umfasst damit die Bebauung *Hägerende 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 37* sowie *Müggenburger Weg 9, 13, 13a*.

Das gut 1,3 ha große Plangebiet schließt folgende Flurstücke der Flur 5 Gemarkung Zingst ein: 43/2, 60/12 (teilw.), 60/13, 60/42, 60/56, 60/81, 60/82 (teilw.), 60/99, 60/119, 60/120, 60/121, 60/122, 60/339, 60/340.

Da es sich um eine bereits bebaute und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB auch bebaubare Siedlungsfläche handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur um eine Sicherung und Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs handelt, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Aufgrund der das Plangebiet bislang prägenden faktischen Wohnnutzung und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der großen Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### 1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem digitalen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) mit Stand vom März 2022.

#### 1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 16.01.2020 den Rahmenplan „Innenentwicklung“ fortgeschrieben und den Beschluss sowie die Fortschreibung selbst bekanntgemacht. Inhalt dieser informellen Planung ist eine straßenzugweise Auswertung der tatsächlich stattfindenden Nutzungen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Nutzungsart des Wohnens, Ferienwohnens und der gewerblichen Beherbergung. Als Fazit wurde festgestellt, dass sich die Bereiche in der *Goethesiedlung* sowie angrenzend entlang der *Jordanstraße*, am *Blauen Wunder* sowie am *Hägerende* mit *Hanshäger Straße* noch zweifelsfrei als Wohngebiete im Sinne § 4 BauNVO darstellen. Für die faktischen „klassischen“ Wohngebiete wurde eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung empfohlen: Durch eine Überplanung mit einfachen Bebauungsplänen (mit ausschließlich einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) soll der bestehende Gebietscharakter mit vorwiegender Wohnnutzung gesichert werden. Angesichts des neuen § 13a BauNVO könnten

ansonsten auch in faktischen Wohngebieten einzelne Ferienwohnen (als Ausnahmen) nicht verhindert werden, so dass mit der Zeit eine veränderte Prägung nicht ausgeschlossen ist.

Konkret werden v.a. nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- bestandsorientierte Sicherung der Wohnnutzung durch Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung.

Damit ist für Bauherren auch weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 oder 64 LBauO M-V zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, 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 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (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 bodenseitigen 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 Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- 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. Gleichzeitig sind die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (4.1(3) RREP) und müssen eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der regionalen Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten (4.2(3) RREP).

Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird die Wohnraumversorgung der Bevölkerung unterstützt und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

### 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.

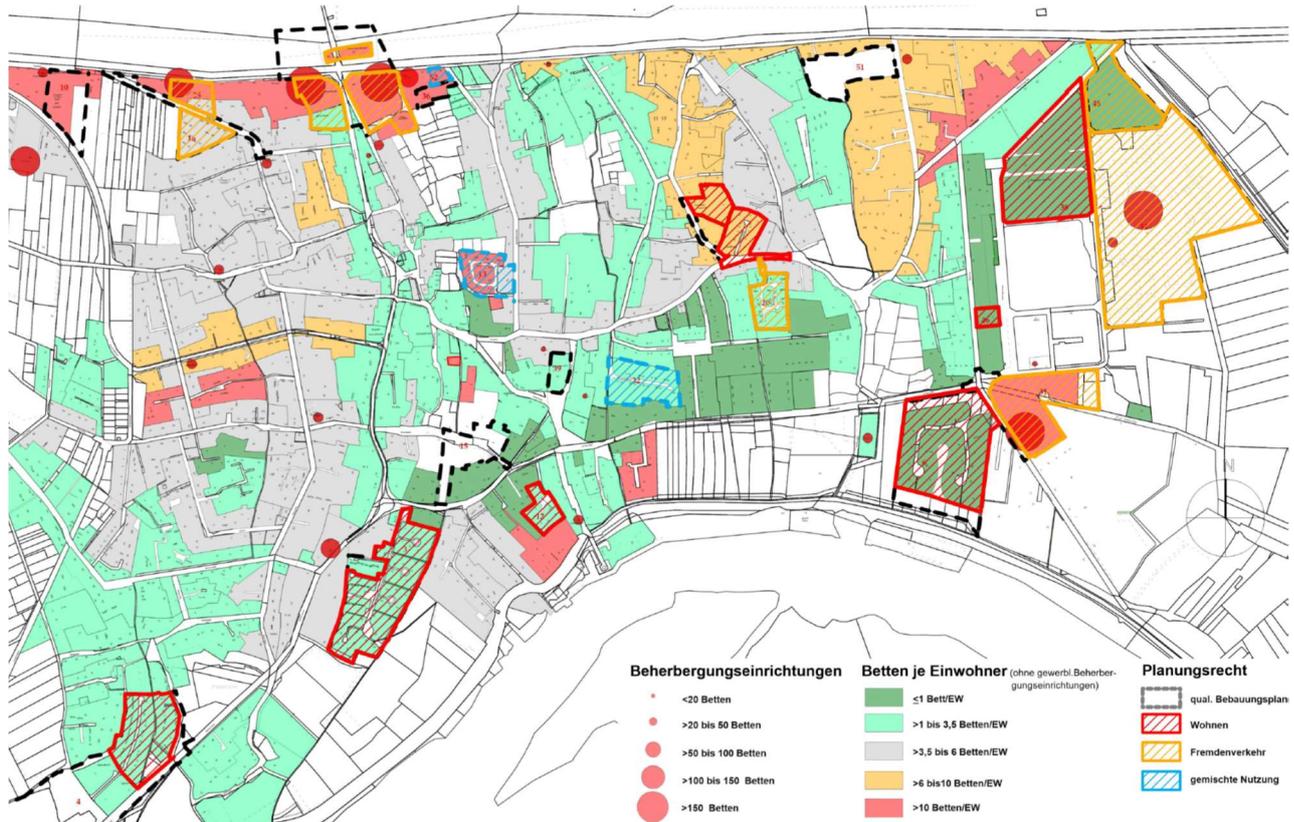


Abbildung 1: Rahmenplan Fortschreibung: Fremdenverkehrsdichte (Ausschnitt ohne Maßstab)

Nach einer umfangreichen Analysephase wurde mit Beschluss vom 16.01.2020 der Rahmenplan „Innenentwicklung“ hinsichtlich des Abschnitts zu den tatsächlichen Nutzungen fortgeschrieben (einzusehen unter: <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten/> → sonstige städtebauliche Planungen).

Im Vergleich mit der Erfassung 2011 zeigt sich im Rahmen der Fortschreibung, dass die Zunahme der Tourismusintensität vor allem in den Wohngebieten nur vergleichsweise langsam voranschreitet. Auch heute stellen sich die Bereiche in der Goethesiedlung sowie angrenzend entlang der *Jordanstraße*, am *Blauen Wunder* sowie am *Hägerende* noch zweifelsfrei als Wohngebiete im Sinne § 4 BauNVO dar.

Darüber hinaus sind große Bereiche v.a. der älteren Ortslage durch eine funktionierende Nutzungsmischung mit einem stabilen Anteil an Wohnnutzung geprägt. Hierrunter fallen sowohl Straßenzüge im inneren Ort (z.B. *Strandstraße*, *Nehmsowgang*, *Hafenstraße*, *Max-Hüntten-Weg*, *Kirchweg*, *Dünenstraße*, *Rosenberg Siedlung*) als auch große Bereiche im Südwesten des Ortes (z.B. *Wiesenstraße*, *Waldstraße*, *Eicheneck*, *Sonneneck*).

Eindeutig touristisch geprägt sind *Rämel*, *Birkenstraße*, *Bahnhofstraße*, *Prerower Straße* sowie der östliche Abschnitt der *Seestraße*, auch wenn regelmäßig noch bewohnte Gebäude anzutreffen sind.

Nahezu ohne Wohnnutzung sind der westliche Abschnitt der *Seestraße*, die Nordseite des *Müggelburger Wegs*, *Likedeeler Weg*, *Birkmaase*, *Wasserweg* und *Stromstraße*.

In Auswertung der Ergebnisse wurde bezogen auf das Plangebiet u.a. folgende Empfehlungen für die weitere planerische Entwicklung gegeben werden:

- Sicherung der faktischen „klassischen“ Wohngebiete: Durch eine Überplanung mit einfachen Bebauungsplänen (mit ausschließlich einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) sollte der bestehende Gebietscharakter für Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung gesichert werden. Angesichts des neuen § 13a BauNVO könnten ansonsten auch in faktischen Wohngebieten einzelne Ferienwohnen (als Ausnahmen) nicht verhindert werden, so dass mit der Zeit eine veränderte Prägung nicht ausgeschlossen 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 fortgeführt und 2018 im Rahmen der 15. Änderung neu bekannt gemacht (vgl. Abbildung 2).

Der FNP stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche dar.

Unterbrochen wird die Wohnbaufläche nur durch eine kleine Grünentwicklungsfläche, die offensichtlich v.a. eine fußläufige Verbindung der östlich anschließenden Sportplatzfläche herstellen sollte.

Angesichts der gegenüber der Aufstellung des Flächennutzungsplans fortgeschrittenen Entwicklung des Bereichs (mit umfangreicher Neubebauung entlang des *Hägerendes* sowie der Ansiedlung der Freiwilligen Feuerwehr in einer aus der militärischen Nutzung übernommenen Fahrzeughalle) sind für die Abweichung objektive Gründe erkennbar, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Abbildung 2: FNP Planzeichnung Neubekanntmachung (Ausschnitt ohne Maßstab)

### 1.3.4 Zentraler Versorgungsbereich (einfacher Bebauungsplan Nr. 31)

Der einfache Bebauungsplan Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ umfasst den gesamten Innenbereich des Ortes Zingst mit Ausnahme der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 Abs.1 und 2 BauGB.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans sollen Erhalt und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst auch im Interesse einer verbraucher nahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 9 Abs. 2a BauGB gesichert werden, indem

- die Entwicklung von zentrenrelevantem und / oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sowie außerhalb der bestätigten Nahversorgungsstandorte und damit eine räumliche Dispersion des Einzelhandels verhindert,
- die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches als Flanierzone durch Ausschluss konkurrierender Nutzungen im Erdgeschoss gesichert wird.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 ist nach den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 31 kein Zentraler Versorgungsbereich, so dass für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitgehende Einschränkungen gelten. Innerhalb des Plangebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit geringen Ausnahmen (z.B. „Zingster Strandladen“ mit maximal 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sog. Annexhandel) unzulässig.

Mit der Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 durch das neuere Planungsrecht überlagert und dadurch verdrängt. Zur Sicherung der bisherigen Festsetzungen werden die bisherigen Festlegungen bezogen auf das Plangebiet übernommen.

## 1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

### historische Entwicklung

Der Bereich östlich *Hägerende* bzw. südöstlich des *Müggenburger Weges* ist historisch durch die frühere militärische Nutzung geprägt.

1937 war Zingst Wehrmachtsstandort geworden (Garnison einer Flaklehreinheit mit Flakschießstand Bombenabwurfs-gelände und Behelfsflugplatz in den Sundischen Wiesen). Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Kaserne von der NVA sowie nach der Wende bis 1991 von der Bundeswehr genutzt (vgl. Abbildung 3).

### Bebauung

Das gesamte Plangebiet ist bebaut und damit vollständig als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB anzusprechen. Es bestehen zumeist mehrgeschossige Wohngebäude, die fast ausschließlich einer Wohnnutzung unterliegen. Auf das Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Gebäude entfallen insgesamt 227 Hauptwohnsitze, was bei insgesamt 3143 Hauptwohnsitzen in Zingst ca. 7,2% der Zingster Gesamtbevölkerung entspricht.

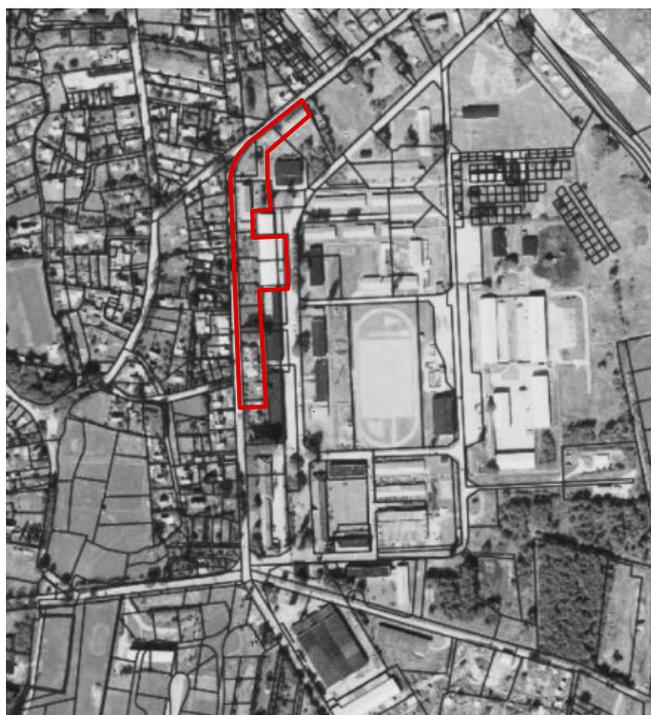


Abbildung 3: Luftbild 1990 mit heutigen Flurstücken und Kennzeichnung des Geltungsbereichs (Quelle <https://geport.lk-vr.de>)

Im Einzelnen befinden sich folgende Gebäude und Nutzungen im Plangebiet:

Adresse	Baugenehmigung	Aktenzeichen	Bemerkungen
Müggenburger Weg 9	Neubau eines Rettungsschuppens DGzRS	634000-W-0797/98 (vom 06.10.1998)	Gemeinbedarfseinrichtung, keine wohnartige Nutzung
Müggenburger Weg 13 und 13a	---	---	sog. Offiziersblock, welcher Anfang der 1960er Jahre errichtet wurde.
Hägerende 15	---	---	Ehemaliges Wasserwerk, keine Vorgänge im Landkreisarchiv vorhanden Nutzung bekannt: Wohnung (3 EW) und Ferienwohnungen (18 Betten)
Hägerende 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	Errichtung von Mehrfamilienhäusern (56 WE)	634000-W-0393/99 (vom 14.06.1999)	Seinerzeit vom Land geförderter Mietwohnungsbau, später gab es noch Baugenehmigungen für Dachgeschossausbauten
Hägerende 35 und 37	Sanierung eines Mehrfamilienhauses, Ausbau Dachgeschoss (6 WE) und Kellergeschoss (3 WE) und Neubau Nebengebäude	6340000-W-128/98 (vom 25.02.1998)	In den Bauvorlagen keine Hinweise auf eine Ferienwohnnutzung vorhanden.

Der hinsichtlich der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne § 34 (2) BauGB heranzuziehende Bereich geht über das Plangebiet hinaus und umfasst angrenzend u.a. folgende Grundstücke:

- *Hanshäger Straße* 6: Feuerwehr/ Wasserwehr/ gemeindliche Garagen als Gemeinbedarfseinrichtung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke),
- *Hanshäger Straße* 2 und 2a und *Hägerende* 9 und 11: kommunaler Mietwohnungsbau mit Haus 1 (12 WE), Haus 2 (9 WE), Haus 3 und 4 (je 18 WE) und 57 PKW-Stellplätzen,
- *Hägerende* 5 und 7: 1 Mehrfamilienwohnhaus (4 WE) und 1 Einfamilienwohnhaus gem. vorhabenbezogener B-Plan Nr. 46 "Wohnbebauung Hägerende".

Die Straße *Hägerende* stellt sich dabei sowohl wegen ihrer verkehrlichen Bedeutung als Durchgangsstraße in Richtung Müggenburg als auch der wegen der geschichtlich bedingten Unterschiedlichkeit der beiden Straßenseiten (vgl. Abbildung 3) als deutliche Zäsur dar. Während die westliche Straßenseite mit einer kleinteiligen Parzellierung und Bebauung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Ort entspricht, ist die Ostseite wesentlich durch die frühere militärische Nutzung geprägt, auch wenn die Altbebauung großteils durch neuere Gebäudekomplexe ersetzt wurde.

Insgesamt entspricht die Nutzung aus vorwiegend Wohnnutzung gepaart mit Gemeinbedarfseinrichtungen westlich *Hägerende* als faktisches allgemeines Wohngebiet einem der Baugebiete nach §§ 3 bis 9 BauNVO. Damit beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach dem jeweiligen Nutzungsartenkatalog der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB entsprechend anzuwenden.

Allgemein regelt § 15 BauNVO, dass die in der BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig werden können, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Im Kreuzungsbereich *Hägerende* und *Müggenburger Weg* besteht ein öffentlicher Parkplatz mit 53 Stellplätzen. Angesichts der randlichen Lage im Gemeindegebiet (mit vergleichsweise großem Abstand sowohl zum Ortszentrum wie zum Strand) wird der Parkplatz v.a. durch Besucher der umliegenden Siedlungsbereiche genutzt.

### *Verkehrsbelastung*

Das Plangebiet ist durch die westlich angrenzenden Gemeindestraßen (*Hägerende*, *Müggenburger Weg*) verkehrlich und damit lärmtechnisch belastet. Auf Grundlage einer umfangreichen Verkehrszählung wurde folgende Verkehrsbelastung ermittelt:

- *Hägerende* südl. Einmündung *Heideweg*: 2.949 Kfz/24h
- *Hägerende* nördl. Einmündung *Heideweg*: 2.717 Kfz/24h
- *Müggenburger Weg* südl. Abschnitt: 2.865 Kfz/24h.

Die Straßenoberflächen (Deckschichten) bestehen größtenteils aus nicht geriffeltem Gußasphalt. Die östlich gelegene *Hanshäger Straße* ist teilweise mit Betonplatten befestigt. Auf den Straßen *Hägerende* und *Müggenburger Weg* sind 50 km/h erlaubt. Auf den übrigen frequentierten Straßen ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig.

Weitere Angaben zur Berechnung der prognostizierten Verkehrsmengen, den Verkehrsflächen und Geschwindigkeiten auch ergänzend für die anschließenden Straßen finden sich in Kapitel 2.1.3 *Immissionsschutz*.

## 1.5 Schutzgebiete und –objekte

### *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 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 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung jedoch 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.

### *Schutzgebiete in der weiteren Umgebung*

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km<sup>2</sup> umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 540 m.

In einem Abstand von rund 460 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung). Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

Überlagernd ist das FFH-Gebiet als Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund* ausgewiesen. Zusätzlich zum Bodden umfasst das Vogelschutzgebiet auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300 m zum Strand.

## 1.6 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.

Angesichts der geringen Höhenlage von zum Teil nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich insgesamt als Risikogebiet (DEM\_V\_RG\_965\_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen. Diesem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Jedoch hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem „LAWA Klimawandel-Bericht 2020“ zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg zu beachten ist.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, un-abhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Laut Umweltkartenportal liegt das Plangebiet außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens.

## 1.7 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Ort Zingst im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZoIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV -). Insoweit ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZoIVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten; das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung. Der bestehende öffentliche Parkplatz wird dabei aus dem Baugebiet ausgespart und bestandsorientiert als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung berücksichtigt.

Entsprechend des Planungsziels (Sicherung der Gebietscharakteristik bei einer vorwiegenden Wohnnutzung) wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Art der baulichen Nutzung erhalten und fortentwickelt werden. Es sind keine Nutzungen beabsichtigt, die nicht § 4 BauNVO entsprechen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind ohne eine spezielle Regelung in einem Bebauungsplan allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der normierte Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO soll weitgehend unverändert übernommen werden. Eine Feinsteuerung erscheint nur hinsichtlich des Einzelhandels sowie touristische Nutzungen erforderlich.

#### 2.1.1 Einzelhandel

Nach der Textlichen Festsetzung 2.1 des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ gelten derzeit für das Plangebiet folgende Einschränkungen bei der Zulassung von Einzelhandelsnutzungen:

*Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Abschnitt 3 unzulässig.*

*Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von folgenden Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden:*

*a) Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten („Zingster Strandladen“).*

*b) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, wenn die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 30 qm insgesamt nicht überschreiten.*

*c) Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentren- und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 qm Verkaufsfläche aufweisen ("Annexhandel").*

Durch die in Allgemeinen Wohngebieten generell erforderliche Einschränkung auf die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind Einrichtungen mit nicht zentren- bzw. nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nach § 4 Abs. 2 BauNVO letztlich bereits ausgeschlossen, so dass nur die Regelungen nach den Abschnitten a und c übernommen werden müssen.

Trotz des teilweisen Ausschlusses einer nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO).

### **2.1.2 Touristische Nutzungen**

Besonderes Augenmerk muss im Ostseeheilbad Zingst auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen, d.h. gegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie gegen Ferienhäuser und Ferienwohnungen gerichtet werden.

Der gänzliche Ausschluss von Ferienhäusern und Ferienwohnungen (d.h. auch als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach auch ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig ist. Dies ist hier erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert.

Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseeheilbad Zingst der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung und Verdrängung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung genießt. Angesichts der großen Ertragskraft einer Ferienwohnungsnutzung würde bei Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und zumindest teilweise aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Schließlich erfordert die Umnutzung einer Wohnung als Ferienwohnung keine bauliche Veränderung und kann praktisch jederzeit erfolgen. Bei gemischt genutzten Wohnungsanlagen ist die Einhaltung von immer spezifisch wohnungsbezogenen Umnutzungsgenehmigungen praktisch nicht mehr überprüfbar. Damit würde mittelfristig der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den eines fremdenverkehrlich ausgerichteten Sondergebiets (evtl. mit nur noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Auch vor dem Hintergrund möglicher Nutzungskonflikte ist eine Mischung von Wohnen und Ferienwohnen im Plangebiet abzulehnen. Während bei zumeist vom Eigentümer selbst genutzten Eigenheimen eine hohe soziale Kontrolle besteht, die sicherstellt, dass eine touristische Nutzung einer auch baulich untergeordneten Einliegerwohnung die Wohnruhe im Wohngebiet insgesamt nicht stört (sog. eigentümergeleitetes Ferienwohnen), fehlt bei größeren Wohnungsanlagen die soziale Kontrolle. Bei Eigentümergemeinschaften mit unterschiedlichen Eigentümern besteht auch für den einzelnen keine Veranlassung, Klagen anderer Nutzer / Eigentümer ernst zu nehmen. Schließlich stellt eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste privatrechtlich eine grundsätzlich bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohnung dar und ist deshalb innerhalb größerer Wohnanlagen von den Miteigentümern regelmäßig hinzunehmen, wenn in den Teilungserklärungen nichts anderes vereinbart wurde (BGH V ZR 72/09 vom 15.01.2010).

Bei einer von Mehrfamilienhäusern bzw. größeren Wohnanlagen geprägten Struktur ist eine ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnen auch aus sozialen Gründen schädlich. Nicht nur ermöglichen die anonymen Mehrfamilienhäuser nur eine geringe soziale Kontrolle, vielmehr würden bei Wohneigentum nach WEG zwischen den unterschiedlichen Eigentümern zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige (wenige) Eigentümer im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung ihre Wohnung touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden Unterordnung zur Wahrung des Gebietscharakters den übrigen verwehrt bleiben müsste. Bei Wohnungseigentümergemeinschaften würde durch eine Ausnahmemöglichkeit möglicherweise ein Windhundrennen losgetreten, dass die schnellsten Antragsteller auf Kosten der Restlichen begünstigen würde.

### **2.1.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt im Bestand.

Die bestehenden Wohnnutzungen sind teilweise deutlich durch Schallimmissionen belastet. Diese resultieren zum einen aus dem Verkehrslärm von den umliegenden Straßen und dem

nördlich im Plangebiet befindlichen Parkplatz und zum anderen aus Gewerbelärmbelastungen aus den umliegenden gewerblichen/kommunalen Nutzungen.

Für diese Lärmarten wurde gutachterlich geprüft, ob die „Städtebaulichen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 der DIN 18 005-1:1987-05 eingehalten werden und somit die mit der städtebaulichen Einstufung der betreffenden Planflächen verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden. Zudem soll geprüft werden, inwiefern für den Verkehrslärm erforderliche Lärmpegelbereiche zur Bemessung der Bau-Schalldämm-Maße im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in dem Bebauungsplan festgesetzt werden sollten. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Die Untersuchungen orientieren sich daher zunächst an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand und den vorhandenen schalltechnisch relevanten Nutzungen.

#### *Bestehende Gebäude und schalltechnisch relevante Nutzungen in dem Plangebiet*

Neben dem Wohnungsbaubestand befindet sich die Seenotrettungsstation Zingst der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger (DGzRS) innerhalb des Bebauungsplangebietes. Diese Rettungseinsätze fallen unter die Ausnahmeregelungen für Notsituationen des Kapitels 7.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und sind daher nicht weiter zu betrachten. Für die durchgängig schnelle Einsatzbereitschaft bei der Seenotrettung sind jedoch regelmäßige Wartungsarbeiten und Schulungen durchzuführen, die teilweise auf dem Gelände (im Zufahrtsbereich vor der Halle) durchgeführt werden. Diese Tätigkeiten sind im Hinblick auf die daraus resultierenden Schallimmissionen zu bewerten.

Eine weitere schalltechnisch relevante Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes stellt die öffentliche Parkfläche im nördlichen Bebauungsplangebiet (zwischen dem Rettungsschuppen der DGzRS und dem Wohngebäude Müggenburger Weg 13/13a) dar. Die weiteren Parkflächen in dem Gebiet des Bebauungsplanes stellen private Parkflächen dar, die den jeweiligen Wohnhäusern zuzuordnen sind und in die Betrachtung des Verkehrs- und Gewerbelärms für die bereits bestehende Bebauung nicht mit eingehen.

#### *Schalltechnisch relevante Anlagen und Nutzungen im Umfeld des Plangebietes*

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist vor Allem durch Verkehrslärm gegeben. Die Straßen Müggenburger Weg, Hägerende und Hanshäger Straße verlaufen direkt außerhalb des Plangebietes. Die Häuser weisen teilweise einen recht geringen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf.

Direkt westlich an das Plangebiet schließt sich das ehemalige Armeegelände Zingst an. Der nördliche Bereich wurde zu Wohnzwecken (teilweise betreutes Wohnen) umgenutzt und ist schalltechnisch nicht relevant (Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst).

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes 36 schließt direkt östlich ein langgezogener großer Garagenbau an. In diesem Gebäude ist im nördlichen Bereich die Feuer- und Wasserwehr Zingst untergebracht, die entsprechend schalltechnisch zu bewerten ist. Dieses betrifft analog zu der Seenotrettung der DGzRS den Wartungs- und Schulungsbetrieb sowie die Hallenentlüftung außerhalb des Einsatzbetriebes. Weiter östlich befinden sich mehrere ehemalige Militärgebäude, die nicht mehr genutzt werden und inzwischen stark baufällig sind. Eine vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche wäre schalltechnisch nicht relevant.

Weitere Lärmquellen wurden nicht tiefer gehend betrachtet, da aktuell keine solche bestehen.

#### *Emissionsrelevante Daten*

##### Verkehrslärm

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche von den umliegenden Straßen erfolgt nach den Vorgaben der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), bzw. der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19), die den Anhang I der 16. BImSchV darstellt. In die Berechnung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm gehen neben der räumlichen Lage und den umliegenden reflektierenden Flächen vor allem folgende Parameter mit in die Berechnung ein:

- Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf dem jeweiligen Straßenabschnitt
- Straßengattung (hiernach anteilige Aufteilung des Verkehrs auf die Tageszeiten und Schwerlastanteil gemäß RLS-19)
- zulässige Höchstgeschwindigkeit
- Straßenoberfläche.

Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken wurden einer von der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zur Verfügung gestellten Karte zur Verkehrsbelastung entnommen, die am 03. Juni 2015 erstellt wurde. An der Verkehrssituation in dem Umfeld der Bebauungsplanausweisung hat sich nach Einschätzung des Bauamtes seit diesem Zeitpunkt nicht grundsätzlich etwas geändert. Größere Planvorhaben, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrsbelastung haben könnten, wurden in den durch die Straßen erschlossenen Gebieten im östlichen Bereich von Zingst und in dem Stadtteil Müggenburg in diesem Zeitraum nicht realisiert.

Aktuell bestehen auch keine planungsrechtlichen Projekte, die das Verkehrsaufkommen auf den betreffenden Straßen maßgeblich beeinträchtigen würden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen geänderten Reisebedingungen, wäre eine aktuelle Verkehrsmengenerfassung auch nur bedingt auf den Normalbetrieb und das zukünftige Verkehrsaufkommen übertragbar.

Einen Anhaltswert für die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens bietet die Verkehrsverflechtungsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). In dieser Studie wird für einen 20-jährigen Prognosehorizont (Basisjahr 2010) die zukünftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt.

Für die hier vorliegende Beurteilung eines innerstädtischen Verkehrs ist anzunehmen, dass die Verkehrsbelastung mit der Anzahl der Fahrten und nicht mit der Fahrdistanz steigen wird. Für das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen leitet sich daraus eine Steigerung von 0,2 % pro Jahr ab (entsprechend 4,6 % in 20 Jahren). Diese Steigerung von 0,2 % pro Jahr wird auf die Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2015 für einen 20-jährigen Prognosehorizont vom jetzigen Zeitpunkt (bis zum Jahr 2041) zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens von ca. 5,3 % führen. Daraus resultieren folgende Verkehrsbelastungen:

Lfd. Nr.	Straße	Abschnitt	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)
1	Müggenburger Weg	Ab Hausnummer 13 nordöstlich	2.528
2	Müggenburger Weg	Südwestlich Hausnummer 13 bis zur Straße Hägerende	2.865
3	Müggenburger Weg	Westlich der Straße Hägerende	443
4	Hägerende	Nördlich der Straße Heideweg	2.717
5	Heideweg	Westlich der Straße Hägerende	401
6	Hägerende	Südlich der Straße Heideweg	2.949
7	Hanshäger Straße	Südlich der Feuerwehr	432
8	Hanshäger Straße	Nördlich der Feuerwehr	85
9	Hanshäger Straße	Östlich der Einmündung bei der Feuerwehr	116

Die Straßengattung entspricht bei allen betrachteten Straßen „Gemeindestraßen“. Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sind auf den gering frequentierten Straßen 30 km h-1, auf den Straßen Hägerende und Müggenburger Weg sind 50 km h-1 erlaubt. Davon ausgenommen ist ein ca. 140 m langer Bereich dieser Straßen im Bereich der Ausfahrt des DGzRS Rettungsschuppens mit 30 km h-1. Die Straßenoberflächen (Deckschichten) bestehen – mit teilweiser Ausnahme von Betonplatten in der Hanshäger Straße - aus nicht geriffeltem Gussasphalt.

Die Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Parkplatz wird nach der „Parkplatzlärmstudie“ (Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 2007) berechnet. Die Berechnung berücksichtigt alle Vorgänge auf dem Parkplatz, d.h. An- und Abfahrt, Motorstart, Türeenschlagen, etc. Die Berechnung erfolgt nach dem zusammengefassten Verfahren der Parkplatzlärmstudie.

Der berechnete Schalleistungspegel beträgt für die Straßen:

$$LW^{\text{tags}} = 63 \text{ dB(A)} + 0 + 4 + 4,27 + 1 + 14,77 = 87,04 \text{ dB(A)}$$

$$LW^{\text{nachts}} = 63 \text{ dB(A)} + 0 + 4 + 4,27 + 1 + 3,8 = 76,07 \text{ dB(A)}.$$

Die Ausbreitungsberechnung erfolgt gemäß den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der zuvor angegebenen Schalleistungspegel sowie der räumlichen Ausdehnung des Parkplatzes. Für den Parkplatz wird von einem durchgängigen Betrieb (24 h) ausgegangen, wobei in den Nachtstunden (22-6 Uhr) aufgrund der Umgebungssituation nur mit einer sehr geringen Anzahl von Parkvorgängen zu rechnen ist. Zur Betrachtung der zulässigen Spitzenpegel (Maximalbelastung) wird das Schließen der Türen beim Einsteigen mit einem Schalleistungspegel von 97,5 dB(A) (berechnet aus Tabelle 35 der Parkplatzlärmstudie) zugrunde gelegt.

### Emissionsrelevante Daten gemäß TA Lärm

#### *Feuer- und Wasserwehr*

Der Feuerwehrdienst findet typischerweise am Freitag von 19 Uhr bis 20 Uhr statt. Berücksichtigt wurden als Schallemissionsdaten u.a. Gerätetests, Wartungen und Probefahrten, eine Abgasabsauganlage sowie die Lage der jeweiligen Geräuschquellen.

#### *DGzRS-Rettungsstation*

Die ständige Einsatzbereitschaft erfordert einen regelmäßigen Wartungs- und Probetrieb, der typischerweise am Freitag von 19 Uhr bis 20 Uhr durchgeführt wird. Dazu werden sowohl ein Unimog, als auch ein Boot zeitweilig vor der Rettungsstation betrieben und die zugehörigen Gerätschaften getestet.

Die Emissionsdaten der schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge beider Einrichtungen gemäß TA Lärm und die Parameter der Schallausbreitungsrechnung können dem Anhang entnommen werden.

### Ausbreitungsrechnung

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm erfolgt gemäß der 16. BImSchV, bzw. der RLS-19. Die Immissionen durch die Feuer- und Wasserwehr gemäß der TA Lärm 2017. Die Modellierung der Schallquellen erfolgte auf Basis der DIN ISO 9613-2 mit dem Berechnungsprogramm IMMI (Version 2021 [497]) der Firma Wölfel aus Würzburg-Höchberg.

### Beurteilung der Immissionswerte

Für die geplante Ausweisung eines Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen mit der Immissionssituation vereinbar sind.

Für die Beurteilung stellen die DIN 18005-1 sowie das zugehörige Beiblatt 1 die maßgebliche Bewertungsgrundlage dar. In dem Beiblatt 1 sind dabei Orientierungswerte angegeben, die als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung anzusetzen sind.

Nutzungsgebiet	Städtebauliche Orientierungswerte in dB(A)		
	tags	nachts für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm <sup>1)</sup>	nachts für Verkehrslärm
Reine Wohngebiete	50	35	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	40	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	40	45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	50	55
Sonstige Sondergebiete, soweit diese schutzbedürftig sind	45-65	35-65	35-65

Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.“

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neu- oder bei Umbauten gesorgt werden. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1.

Weiterhin ist in dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 folgendes ausgeführt: „Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt sein.“

## Ergebnisse und Beurteilung

### **Verkehrslärm**

Die Planfläche wird an fast allen Seiten von Verkehrsflächen umschlossen. Die jeweils zugehörigen Verkehrsbelastungen sind in der Tabelle auf Seite 16 angegeben. Die Belastung durch Verkehrslärm wird nachfolgend für ausgewählte Immissionsorte für einen 20-jährigen Prognosehorizont dargestellt.

Beurteilungspegel für die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm an ausgewählten Gebäudefassaden der Bestandsgebäude:

Immissionsort Nr. gem. Abb. 3+4	Gebäude, Geschoss, Fassade	OW <sub>T</sub> <sup>1)</sup>	L <sub>r,T</sub> <sup>2)</sup>	Differenz zum OW	OW <sub>N</sub> <sup>1)</sup>	L <sub>r,N</sub> <sup>2)</sup>	Differenz zum OW
		in dB(A)					
V1	Müggenburger Weg 13, EG, Nordwest	55	61	+6	45	54	+9
V2	Müggenburger Weg 13, 1. OG, Nordwest	55	61	+6	45	54	+9
V3	Müggenburger Weg 13a, EG, Nordwest	55	61	+6	45	53	+8
V4	Müggenburger Weg 13a, 1. OG, Nordwest	55	61	+6	45	53	+8
V5	Hägerende 37, EG, West (nördlich)	55	62	+7	45	54	+9
V6	Hägerende 37, 1. OG, West (nördlich)	55	62	+7	45	54	+9
V7	Hägerende 37, EG, West (südlich)	55	60	+5	45	53	+8
V8	Hägerende 37, 1. OG, West (südlich)	55	60	+5	45	53	+8
V9	Hägerende 21, EG, West	55	64	+9	45	56	+11
V10	Hägerende 21, 1. OG, West	55	63	+8	45	56	+11
V11	Hägerende 27, EG, West	55	57	+2	45	50	+5
V12	Hägerende 27, 1. OG, West	55	60	+5	45	53	+8
V13	Hägerende 19, EG, West	55	64	+9	45	56	+11
V14	Hägerende 19, 1. OG, West	55	63	+8	45	56	+11
V15	Hägerende 15, EG, West	55	64	+9	45	57	+12
V16	Hägerende 15, 1. OG, West	55	64	+9	45	56	+11

V17	Hägerende 25, EG, Ost	55	52	-3	45	44	-1
V18	Hägerende 25, 1. OG, Ost	55	52	-3	45	45	0
V19	Hägerende 31, EG, Ost	55	51	-4	45	43	-2
V20	Hägerende 31, 1. OG, Ost	55	51	-4	45	44	-1

- 1) OWT = Städtebaulicher Orientierungswert für die Tageszeit gemäß DIN 18005 Beiblatt 1
- 2) L<sub>r,T</sub>: rating level, tagsüber, Beurteilungspegel am Immissionsort
- 3) OWN = Städtebaulicher Orientierungswert für die Nachtzeit gemäß DIN 18005 Beiblatt 1
- 4) L<sub>r,N</sub>: rating level, nachts, Beurteilungspegel am Immissionsort

Die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden im Bereich des Müggenburger Weges und der Straße Hägerende überschritten. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer oder Wohnküchen sollten daher über eine entsprechend wirksame Schalldämmung geschützt werden, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Schlafräume sollten möglichst nicht auf der straßenzugewandten Gebäudeseite eingerichtet werden.

Die Ergebnisse für den Verkehrslärm zeigen, dass im Bereich des Müggenburger Weges und der Hanshäger Straße die Belastung durch Verkehrslärm zu hoch ist, als das eine Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ohne festgeschriebene Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zu empfehlen ist. Es werden daher Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt werden, über die die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße berechnet werden können.

#### *Gewerbelärm und sonstige nach TA Lärm zu bewertenden Immissionen*

Gemäß der TA Lärm sind die Tätigkeiten der Feuer- und Wasserwehr sowie die DGzRS außerhalb des Notfalleinsatzbetriebes zu betrachten. In Bezug auf die Notfalleinsätze ist Ziffer 7.1 der TA Lärm anzuwenden: "Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung [...] erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden." An beiden Einrichtungen finden schalltechnisch relevante Vorgänge regulär nur während der Tageszeit und außerhalb der Ruhezeiten statt. Die energetisch gemittelte Immissionsbelastung ist in der nachfolgenden in Tabelle für ausgewählte Immissionspunkte berechnet.

Beurteilungspegel an ausgewählten Orten für den Tageszeitraum unter Berücksichtigung der Feuer- und Wasserwehr und der DGzRS:

Immissionsort Nr. gemäß Abb. 5	Gebäude, Geschoss, Fassade	OW <sub>T</sub> <sup>1)</sup>	L <sub>r,T</sub> <sup>2)</sup>	Differenz zum OW
		in dB(A)		
G1	Hägerende 25, EG, Süd (östlich)	55	59	+4
G2	Hägerende 25, 1. OG, Süd (östlich)	55	60	+5
G3	Hägerende 19, 1. OG, West (südlich)	55	47	-3
G4	Hägerende 19, 1. OG, Süd (östlich)	55	44	-6

- 1) OWT = Städtebaulicher Orientierungswert für die Tageszeit gemäß DIN 18005 Beiblatt 1
- 2) L<sub>r,T</sub>: rating level, tagsüber, Beurteilungspegel am Immissionsort

Es zeigt sich, dass die städtebaulichen Orientierungswerte durch den Gewerbelärm nur im östlichen Bereich der Südfassade des Wohngebäudes Hägerende 25 überschritten werden. Aufgrund des sehr begrenzten Zeitraumes des Auftretens der Immissionsbelastung in Verbindung mit der Bestandssituation und der allgemein sozialen Akzeptanz für den Übungsbetrieb einer Feuerwehr, ist die Belastungssituation als vertretbar einzustufen. Diese Einschätzung wird auch unter dem Aspekt getroffen, dass der Orientierungswert für andere Wohnnutzungen z. B. in Dorf- und Mischgebieten von 60 dB(A) an der betreffenden Fassade nicht überschritten wird. Die gesunden Wohnverhältnisse können daher als sichergestellt angesehen werden.

#### *Ermittlung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes*

Aufgrund der Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte sollte bei Neu- oder Umbauten innerhalb des Bebauungsplangebietes ein geeigneter passiver Schallschutz umgesetzt werden. Die entsprechenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus den Normen DIN 4109-1 und DIN 4109-2.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß der nachfolgend dargestellten Tabelle 7 der DIN 4109-1 festzulegen:

Tabelle 7 — Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

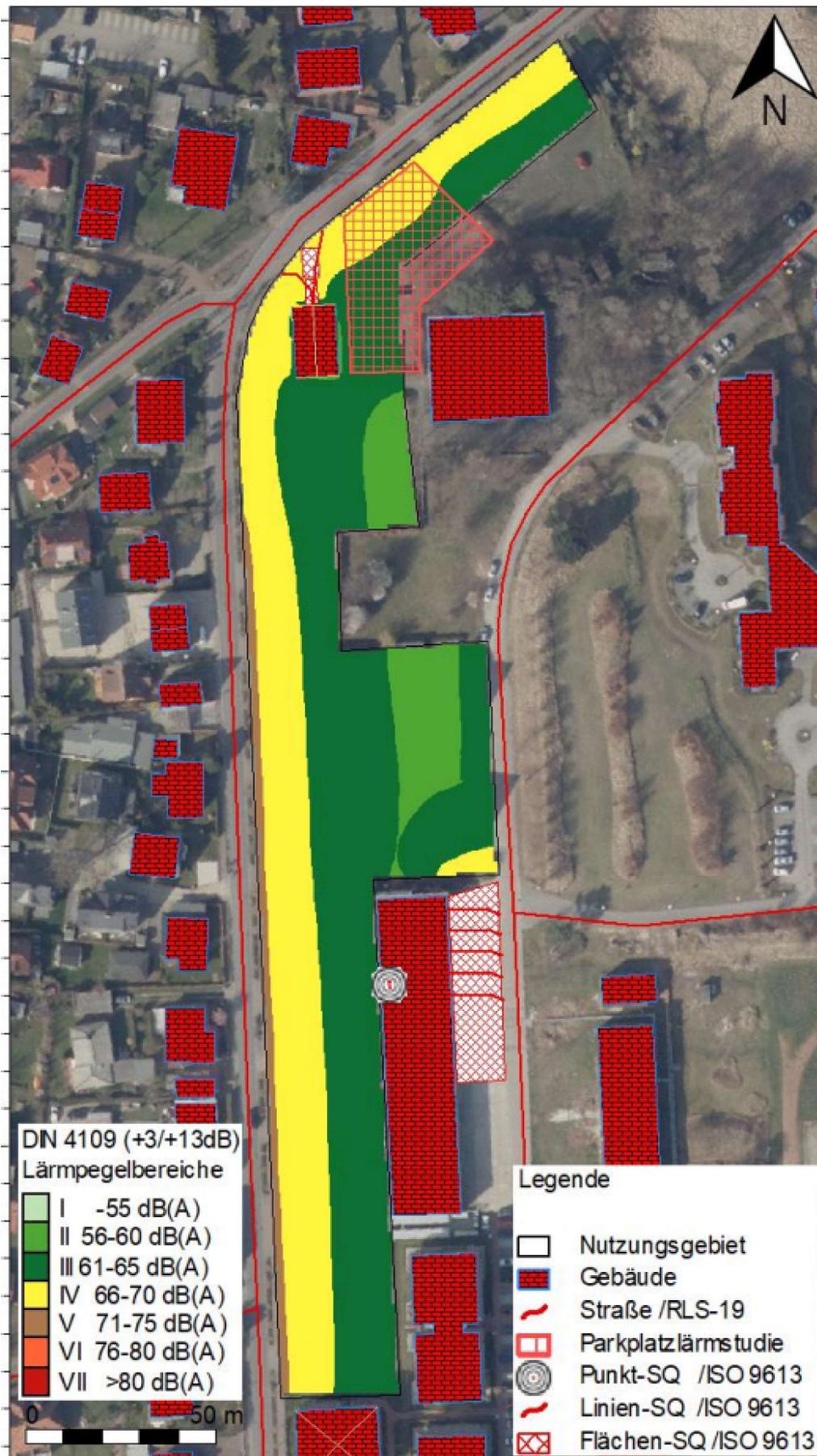
Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

#### Berechnung der im Bebauungsplan festzulegenden Lärmpegelbereiche

Für die Berechnung der Lärmpegelbereiche wird die Bebauung nur bedingt berücksichtigt, da nicht sichergestellt ist, ob möglicherweise abschirmende Gebäudeteile dauerhaft erhalten bleiben. Somit wird im Sinne einer Worst-Case-Annahme die Bebauung im Plangebiet nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme bilden hierbei abschirmende Elemente, die fest mit einer schallemittierenden Nutzung verbunden sind (hier: Rettungsschuppen der DGzRS). Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes, die die Schallausbreitung eher im Bereich der Reflektion beeinflussen und somit zu höheren Werten führen, werden jedoch im Regelfall berücksichtigt. Unsicherheiten in der Berechnung werden durch den Zuschlag von 3 dB(A) (doppelte energetische Leistung) auf den berechneten Wert berücksichtigt, wodurch die Berechnungsergebnisse quasi immer auf der sicheren Seite liegen. Die Berechnungsergebnisse für die festzusetzenden Lärmpegelbereiche, resultierend aus der Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind nachfolgend dargestellt.

Flächendarstellung der in den Bebauungsplan zu übernehmenden Lärmpegelbereiche:



## 2.2 Erschließung

### 2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz (*Hägerende* und *Hanshäger Straße*) erschlossen.

### 2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet und kann von den Gemeindestraßen 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, das durch den Wasser- und Bodenverband „Rechnitz-Boddenkette“ unterhalten als Gewässer II. Ordnung wird. Beide Gewässerbenutzungen (Versickerung und Einleitung in Gräben) sind erlaubnispflichtig. Im Plangebiet besteht dabei 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.

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Sie stellen generell ein Gefährdungspotential dar und sind nur im Einzelfall (z. B. Baugrunduntersuchungen) zulässig. Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Erdwärmesonden, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Bestandsanlagen o.Ä., die eine Wassergefährdung darstellen können, sind fachgerecht zurückzubauen. Der Rückbau ist ggfs. von einem Sachverständigen nach AwSV zu begleiten und der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Neu zu errichtende Anlagen sind in Abhängigkeit von der Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der E.DIS Netz GmbH sichergestellt.

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung ist nur noch in Bebauungslücken erforderlich.

Grundlagen für die Abfallentsorgung bilden die aktuelle Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u. a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Gemäß der o. g. Satzung unterliegen die Abfallbesitzer des Planungsgebietes dem Anschluss- und Benutzungszwang und haben den Abfall und die

Wertstoffe entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen bereitzustellen.

## 2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 13.257 qm Allgemeine Wohngebiete überplant.

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	12.129 qm	91,5 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.: hier Parkplatz	1.128 qm	8,5 %
<b>Plangebiet</b>	<b>13.257 qm</b>	<b>100 %</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 sozialen Belange der Sicherung der Wohnraumversorgung. Auf das bestehende Wohngebiet zwischen *Hanshäger Straße* und *Hägerende* entfallen insgesamt 227 insgesamt 3143 in Zingst gemeldeten Hauptwohnsitze, was ca. 7,2% der Zingster Gesamtbevölkerung entspricht.

Die Belange von Natur und Umwelt sind angesichts der eingeschränkten Festsetzungstiefe und der bestandsorientierten Planungsziele nicht betroffen. Der Bebauungsplan enthält keine Festlegungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Belange des Baumschutzes (§ 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung) sowie des Artenschutzes (§§ 39, 44 BNatSchG) sind wie bisher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als sog. Baunebenrecht zu berücksichtigen.

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 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 um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Die Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 Abs. 3 BauGB, die sich mit den Anforderungen decken, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat (BVerwG, Urteile vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 und vom 13. Dezember 2012 - 4 CN 1.11) sowie - materiell-rechtlich - aus § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2014 - 4 BN 38.13), wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die für eine Bauleitplanung angeführten beachtlichen

Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervor gehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15). Daher hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet genehmigten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang dabei strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Es gilt hier weiterhin unverändert das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs.4 BauGB wird nicht stattfinden, da die Nutzung im Rahmen der Baugenehmigung auch zukünftig ohne Einschränkungen zulässig ist, auch wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist jedoch, dass die ausgeübte Nutzungen auch baurechtlich genehmigt wurde.

Die genehmigte Nutzung muss der Baugenehmigung eindeutig zu entnehmen sein. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude: Nach OVG Greifswald (Urteil vom 30.04.2015 – 3 M 116/14) hat „die Zuordnung der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung ... für jede einzelne Nutzungseinheit gesondert [zu erfolgen]. Dies gilt unabhängig davon, dass die Baunutzungsverordnung teilweise die Bezeichnung von Nutzungsarten mit dem Begriff des Gebäudes verbindet.“ Der Aufenthalt in Ferienwohnungen ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4 C 5.16). Bei einer Genehmigung als Wohngebäude ohne weitergehende qualifizierende Angabe (z.B. Wohngebäude zur Ferienwohnnutzung) ist eine touristische Nutzung durch wechselnde Nutzer unzulässig, da es in diesem Fall typischerweise an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt, die Grundvoraussetzung der Wohnnutzung ist (OVG Greifswald, Urteil vom 19.02.2014 – 3 L 212/12). Auch wenn ein entsprechendes Problembewusstsein für die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Baugenehmigung bei vielen Bauherren erst in den letzten Jahren entstanden ist, ist die Unterscheidung der Nutzungsarten gemäß der in der BauNVO benannten Begriffe seit langem Praxis. Bereits 1984 unterschied das BVerwG zwischen einer allgemeinen Wohnnutzung (einschließlich der Nutzung als Zweitwohnung), kurzfristig vermieteten möblierten Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Urt. v. 07.09.1984 - 4 N 3/84).

Nach den Ermittlungen der Gemeinde (vgl. Abschnitt 1.4.1) kann festgestellt werden, dass im Plangebiet die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Genehmigt wurden neben den Anlagen des Gemeinbedarfs ausschließlich Wohngebäude ohne Ferienwohnnutzung. Die sporadisch ausgeübte Ferienwohnnutzung verfügt über keine Genehmigung. Für die ausgeübte Ferienwohnnutzung besteht damit auch kein Bestandsschutz. Allgemein hat das OVG Greifswald hierzu ausgeführt (Urteil 3K253/15 vom 4. April 2017): „Es ist feststehende Rechtsprechung, dass die Planungsbehörde bei der Abwägung diejenigen privaten Belange außer Acht lassen darf, die nicht schutzwürdig sind. Hierzu sind alle Positionen zu zählen, denen der Schutz durch die Rechtsordnung versagt ist. Eine Grundstücksnutzung, die nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigt werden kann, da sie dem materiellen Baurecht widerspricht, braucht die Planungsbehörde – von Ausnahmen abgesehen (z.B. Duldung) – nicht in ihre planerischen Erwägungen miteinzubeziehen, auch wenn offensichtlich ist, dass sich das Planvorhaben nachteilig auf sie auswirkt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Oktober 1993 – 4B170/93)“.

Neben der genehmigten Nutzung sind in der Abwägung auch die bislang zulässigen (d.h. nach §

34 BauGB genehmigungsfähigen) Nutzungen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung ist angesichts der geringen Festsetzungstiefe die durch die Eigenart der näheren Umgebung geprägte Art der Nutzung als faktisches allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen; es gilt hier derzeit die Regelung nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.

Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen werden die bereits derzeit einschränkenden Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ beibehalten.

Mit dem Ausschluss des Ferienwohnens wird eine bislang ausnahmsweise genehmigungsfähige Nutzung ausgeschlossen. Ein gewisser regulierender Eingriff in bislang möglicherweise (d.h. ausnahmsweise) genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dem Planungsziel. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert.

Die Sicherung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet dient dabei auch den Interessen der Eigentümer und Nutzern, die einen Anspruch auf Abwendung von Nutzungskonflikten haben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nachbarschützend.

Ostseeheilbad Zingst,  
Mai 2022

**Anhang:** INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH: Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohnraumsicherung Hanshäger Straße/Hägerende“ in 18374 Ostseeheilbad Zingst, 2021