

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de



1. Ergänzung
Einfacher Bebauungsplan
nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 37 „Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende“

Ostseeheilbad Zingst

Satzung

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

über die 1.Ergänzung des einfachen Bebauungsplans Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1.Ergänzung des einfachen Bebauungsplans Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende" nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr.37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende" gelten fort und werden ohne Festsetzungen für die Teilfläche 2 für die 1.Ergänzung ungeändert übernommen.

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) "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 1 zugelassen werden:

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m² („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 m² 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 für den anzusetzenden Verkehrslärm überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, 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, IV und V 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 aus der Gleichung 6 der DIN 4109 Blatt1: $R'_{w,ges} = La \cdot K_{Raumart}$. Dabei ist **KRaumart = 30 dB** für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches und **KRaumart = 35 dB** für Büroräume und Ähnliches. La ist der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Blatt 2. Dieser ist anzusetzen mit:

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

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite darf auf der Teilfläche 1 des Bebauungsplanes 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.

2. In dem Lärmpegelbereich V sind Schlafräume zwingend auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzurichten oder schallgeschützte Lüftungssysteme vorzusehen.

II) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB II.1–II.9) und Hinweise (II.10–II.11)

II.1) Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“

Im Geltungsbereich der Verordnung über den Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“ bedürfen Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, nach § 4 der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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) 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 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.

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) Gemeindliches Einzelhandelskonzept

Die Zingster Liste „Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente“ kann im Geportal der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unter <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerseite/geodaten> aufgerufen werden.

II.6) Grundwasserbenutzungen

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

II.7) Oberirdische Gewässer

Gemäß § 82 LWaG ist „die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern ... rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar erschwert wird.

II.8) Wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und des § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

II.9) Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

II.10) Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften

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

II.11) 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

1 Ziele und Grundlagen der Planung	6
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	8
1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	10
1.3.4 Zentraler Versorgungsbereich (einfacher Bebauungsplan Nr. 31)	10
1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung	11
1.4.1 Immissionsschutz	12
1.5 Denkmalbereich	21
1.6 Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechts	22
1.7 Hochwasserschutz	22
1.8 Grundwasserschutz.....	23
1.9 Wald.....	23
1.10 Grenznaher Raum.....	23
1.11 Leitungsbestand.....	23
2 Städtebauliche Planung.....	23
2.1 Planungskonzept.....	23
2.1.1 Einzelhandel	24
2.1.2 Touristische Nutzungen.....	24
2.2 Erschließung	25
2.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	25
2.2.2 Ver- und Entsorgung	25
2.3 Flächenbilanz	26
3 Auswirkungen	26
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	26
3.2 Private Belange.....	26
Anlage 1: INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH, Schallimmissionen Gutachten zur 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende“ in 18374 Ostseeheilbad Zingst, 2022.....	28

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

In der Örtlichkeit begrenzt die rückwärtige Bebauung der Lindenstraße und im Süden die Gemeindestraße *Am Ende* das Plangebiet. Planungsrechtlich grenzt das Plangebiet im Nordwesten und Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende“ an bzw. erweitert den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in nordöstlicher Richtung. Im Osten grenzt der vBP Nr. 20 „Martha Müller Gähler Siedlung“ an.

Die Ergänzung beträgt knapp 0,8 ha und umfasst die Flurstücke 75/11, 75/12, 75/13, 75/15 sowie die Flurstücke 89/6-8 der Gemarkung Zingst, Flur 6 bzw. die Gebäude Martha-Müller-Grählert-Weg Nr. 1 bis 8.

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 Abs.1 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Aufgrund der das Plangebiet bislang prägenden faktischen Wohnnutzung und den unten 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 Januar 2020.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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.

Aufgrund der Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung (s. Kap.1.4) handelt es sich um ein einheitlich bebautes Wohngebiet mit einer gewissen städtebaulichen Einzigartigkeit, von

dem ein größeres städtebauliches Gewicht i. S. d. vorher genannten Wohnraumerhaltungsziele mit insgesamt 32 Wohneinheiten ausgeht.

Nach einer überschlägigen Recherche bezüglich der tatsächlichen Nutzungen stehen den gemeldeten 34 Haupt- und Nebenwohnsitzen 59 erfasste touristisch genutzte Betten im Plangebiet gegenüber (Stand April 2022). Somit sind vorliegend die in der Fortschreibung des Rahmenplanes „Innenentwicklung“ erwähnten Fehlnutzungen gegenüber den erteilten Baugenehmigungen anzutreffen.

Als Fazit der Recherche stellt sich der Planbereich zweifelsfrei als Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO dar. Für die faktischen Wohngebiete wurde in der Fortschreibung des Rahmenplans (s. Kap. 1.4.2 Rahmenplan Innenentwicklung) eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung empfohlen (s. Kap. 1.4.2 Rahmenplan Innenentwicklung). Angesichts des 2017 eingeführten § 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. Dies wiederum widerspräche dem allgemeinen ortspolitischen Ziel des Wohnraumerhalts. Auch eine unter einem Ausnahmeverbehalt stehende Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den bestehenden Gebäuden ist aufgrund der Gleichbehandlung auszuschließen, analog den Bebauungsplanfestsetzungen zu den Wohnblöcken der südlich liegenden Jordanstraße. Aufgrund derselben Planungsziele und -inhalte der vorliegenden Planung insbesondere mit der Teilfläche 1 des angrenzenden Bebauungsplans Nr.37, wird die vorliegende Planung als 1.Ergänzung des Ursprungsplans durchgeführt.

Konkret wird daher vor allem nachfolgendes Planungsziel angestrebt:

- bestandsorientierte Sicherung der Wohnnutzung durch Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Eine räumlich der Wohnnutzung untergeordnete Fremdenbeherbergung (z.B. als touristisch genutzte Einliegerwohnung) soll grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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 hatte 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.

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 der Planbereich der hier vorliegenden Ergänzung des B-Plans Nr. 37 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, Nehmzowsgang, 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 den B-Plans Nr. 37 „Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende“ u.a. folgende Empfehlungen für die weitere planerische Entwicklung gegeben werden, die auch für die als Wohngebäude genehmigten Bauten der 1.Ergänzung gelten soll:

- 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.

Im Ergebnis sind die in der Fortschreibung des Rahmenplanes „Innenentwicklung“ erwähnten Fehlutzungen gegenüber den erteilten Baugenehmigungen anzutreffen und das Vorliegen eines Planungerfordernisses zu bejahen (s.o.).

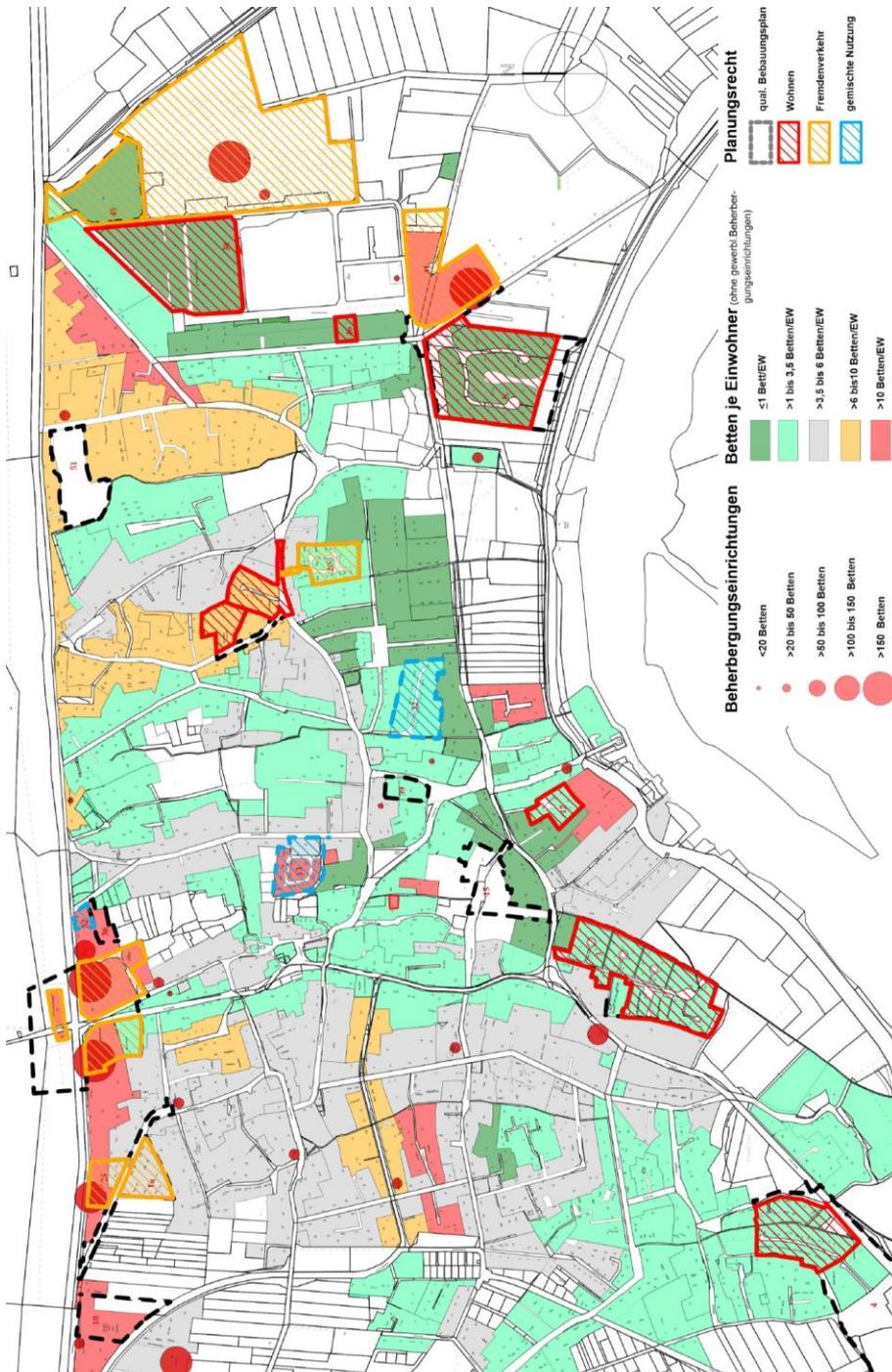


Abbildung 1: Rahmenplan Fortschreibung: Fremdenverkehrsdichte (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.3.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Ostseeheilbad Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeführt und 2018 im Rahmen der 15. Änderung neu bekannt gemacht (vgl. Abbildung 2).

Der FNP stellt das Plangebiet der 1.Ergänzung vollständig als Wohnbaufläche dar. Die Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 37 „Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

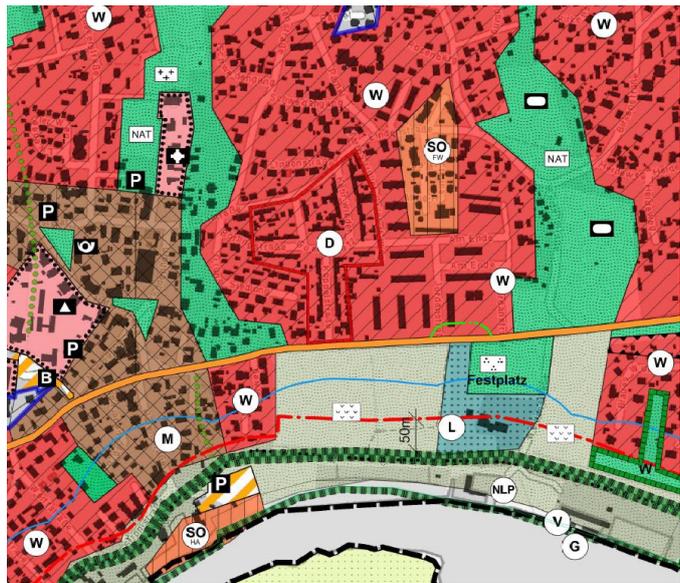


Abbildung 2: FNP Planzeichnung Neubekanntmachung (Ausschnitt ohne Maßstab)

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. 37 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 m² Verkaufsfläche, sog. Annexhandel) unzulässig.

Mit der Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 37 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.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 31 zum „Schutz des zentralen Versorgungsbereiches“ kann im Geoportal der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unter <https://www.gemeinde-zingst.de/buer-gerservice/geodaten> aufgerufen werden; gleiches gilt für das gemeindliche Einzelhandelskonzept.

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

Planerische Entwicklung

Das Plangebiet ist bebaut und umfasst das sog. ehemalige Kindergartengelände in östlicher Richtung des Martha-Müller-Grählert-Weges. Aktuell ist das Plangebiet mit 4 baugleichen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.



Abbildung 3: Luftbilder des Plangebiets, Quelle: www.geoportal-mv.de, links 1991, rechts 2021

Aus der Historie heraus war die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst bis 1996 Grundstückseigentümerin des Geländes der ehemaligen Kindertagesstätte. Mit dem Verkaufserlös dieser Liegenschaft sollten wichtige und notwendige Infrastrukturvorhaben der Gemeinde gefördert werden (beispielsweise den Neubau der jetzigen Kindertagesstätte).

Nach dem Abschluss der damaligen Investorensuche für dieses Gelände, wurde mit dem seinerzeitigen Bauherrn der jetzt vorhandenen Bebauung am 26.08.1996 ein Kaufvertrag geschlossen. Als Voraussetzung für den Verkauf des Grundstückes wurde im Kaufvertrag nachfolgendes Bebauungskonzept vereinbart (auszugsweise zitiert in Bezug auf das vorgeschlagene Planungsziel der hier vorliegenden 1.Ergänzung): Das Bebauungskonzept sieht geräumige, erschwingliche 3-4 Zimmer-Wohnungen für kinderreiche Familien vor, die als Eigentumswohnungen verkauft werden sollen an:

- Kapitalanleger zum Zwecke der dauerhaften Vermietung an Zingster Familien,
- An Interessenten, die ihre Eigentumswohnungen selbst bewohnen wollen.

Nach entsprechender Archivrecherche und Rücksprachen mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde wird bestätigt, dass die Bestandgebäude als Mehrfamilienwohnhäuser mit 8 Wohneinheiten (i. S. des oben erläuterten Bebauungskonzepts) genehmigt und errichtet wurden; die entsprechenden Baugenehmigungen wurden in den Jahren 1997 – 1998 erteilt. Weitere Baugenehmigungen in der darauffolgenden Zeit konnten, auch bestätigt durch die zuständige Genehmigungsbehörde, nicht ermittelt werden. Eine planungsrechtliche Absicherung dieser Baumaßnahme mittels eines verbindlichen Bauleitplanes wurde seinerzeit nicht durchgeführt.

Bebauung

Das gesamte Plangebiet ist bebaut und damit vollständig als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB anzusprechen (siehe Abbildung 3). Während die westlich gelegene historische Wehrmachtssiedlung der 30er Jahre im Abschnitt des Plangebiets durch mit Nebengebäuden zu durchgehenden Zeilen verbundenen eingeschossigen Doppelhäusern

geprägt ist, besteht die Nachwendebauung aus zweigeschossigen Wohngebäuden. Auf das Plangebiet entfallen insgesamt 32 Hauptwohnsitze.

Bei den Gebäuden handelt es sich historisch um genehmigte reine Wohngebäude. Nutzungsänderungen einzelner Wohnflächen für Fremdenvermietung bzw. Ferienwohnnutzung wurden nicht beantragt oder genehmigt.

Zum Teil ohne nachvollziehbare Genehmigung erfolgten in den letzten Jahren Nutzungsänderungen einzelner Wohnhäuser als Ferienwohnungen. Ferienwohnungen sind nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die in Unterschied zu einem Beherbergungsbetrieb zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Die Teil-Ferienwohnnutzung wird im Ergebnis einer Internet-Recherche sowie einer Ortsbegehung in den Gebäuden Martha-Müller-Grählert-Weg Nr. 1 bis 4, 7, und 8 mit jeweils einer Wohnung vermutet.

Insgesamt entspricht die durch Baugenehmigung und vertragliche Vereinbarung genehmigte Nutzung aus überwiegender Wohnnutzung als faktisches allgemeines, wenn nicht gar reines 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.

1.4.1 Immissionsschutz

Für den ursprünglichen B-Plan Nr. 37 wurde ein Schallimmissionsgutachten der Firma INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH aufgestellt, das im Rahmen der 1.Ergänzung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich der Ergänzung erweitert wurde. In der vorliegenden Begründung wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Gutachtens wiedergegeben.

Die Untersuchung orientiert sich an folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist die Belastung durch Schallimmissionen an den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes?
2. Werden die Städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18 005-1 eingehalten und sind in diesem Zusammenhang gesunde Wohnverhältnisse in dem Gebiet sichergestellt?
3. Welche Lärmpegelbereiche nach VDI 4109 sollten zur Bestimmung des Bau-Schalldämmmaßes in dem betreffenden Gebiet festgeschrieben werden?

Emissionsquellen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie im direkten Umfeld befinden sich keine schalltechnisch relevanten gewerblichen Nutzungen. Regelmäßig genutzte Sport- und Freizeitanlagen sind ebenfalls nicht vorhanden. Als schalltechnisch relevant sind somit vor Allem die von den innerhalb des Bebauungsplangebietes und im näheren Umfeld befindlichen Straßen ausgehenden Verkehrslärmemissionen einzustufen. Zudem sind die von den öffentlichen Parkflächen im Bereich des Goetheplatzes und des südlich gelegenen Parkplatzes an der Festwiese ausgehenden Schallemissionen entsprechend zu bewerten. Die Stellplätze im Bebauungsplan stellen private Parkflächen dar, die den jeweiligen Wohnhäusern zuzuordnen sind und daher in die Betrachtung des Verkehrslärms für die bereits bestehende Bebauung nicht eingehen.

Die südlich gelegene Festwiese wird unregelmäßig als Veranstaltungsfläche genutzt. Da es sich jedoch nur um an wenigen Tagen im Jahr stattfindende Sonderveranstaltungen handelt und eine gegenüber der Bestandsbebauung heranrückende zukünftige Bebauung nicht zu erwarten ist, ist eine Betrachtung für die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht zielführend. Vielmehr ist die Vereinbarkeit der Veranstaltungen mit den Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Einzelfall zu prüfen.

Die Schallimmissionen in dem betrachteten Gebiet werden im Wesentlichen durch den Verkehrslärm geprägt. Die südlich an dem Plangebiet vorbeiführende Jordanstraße stellt dabei die am Stärksten frequentierte Straße dar. Die nördlich an dem Plangebiet vorbeiführende Lindenstraße stellt ebenfalls eine relativ stark frequentierte innerstädtische Verbindungsstrecke dar. Die weiteren Straßen innerhalb des Plangebietes weisen eine deutlich geringere Frequentierung auf.

Emissionsrelevante Daten

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 wurden neben der räumlichen Lage und den umliegenden reflektierenden Flächen folgende Parameter berücksichtigt:

- 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. Aktuell bestehen auch keine planungsrechtlichen Projekte, die das Verkehrsaufkommen auf den betreffenden Straßen maßgeblich beeinträchtigen würden.

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 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.

Folgende Verkehrsbelastungen wurden für die Berechnungen im Gutachten durch die Ingenieurbüro Oldenburg GmbH angesetzt:

Lfd. Nr.	Straße	Abschnitt	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)
1	Lindenstraße	Zwischen Börlingstraße und Liebknechtstraße	2.696
2	Lindenstraße	Zwischen Liebknechtstraße und Martha-Müller-Grählert-Weg	2.117
3	Lindenstraße	Östlich des Martha-Müller-Grählert-Weg	1.949
4	Börlingstraße	-s	580
5	Liebknechtstraße	-	485
6	Kehr Wieder	-	148

7	Martha-Müller-Grählert-Weg	-	169'
8	Goetheplatz	-	559
9	Am Ende	Westlich des Martha-Müller-Grählert-Weg	559
10	Am Ende	Östlich des Martha-Müller-Grählert-Weg bis zum Abzweig zur Jordanstraße	327
11	Am Ende	Östlich des Abzweig Jordanstraße	64
12	Verbindung zwischen Am Ende und Jordanstraße	-	643 ²
13	Koppelstraße	-	580
14	Jordanstraße	Westlich der Koppelstraße	8.898
15	Jordanstraße	Zwischen der Koppelstraße und der Verbindung zur Straße Am Ende	7.698
16	Jordanstraße	Östlich der Verbindung zur Straße Am Ende	6.424
17	Weidenstraße	Südlich der Abzweigung Birkenstraße	1.096

Legende

1) Verkehrsbelastung in den zur Verfügung gestellten Daten nicht angegeben. Der angegebene Wert wurde aus den umliegenden Straßen abgeleitet.

2) Aufgrund der fehlerhaften Angabe eines östlichen Umfahungsweges in den zur Verfügung gestellten Verkehrsbelastungsdaten, wurde die für den südlichen Bereich angegebene (höhere) Verkehrsbelastung für die gesamte Verbindungsstraße angesetzt.

Die Straßengattung entspricht bei allen betrachteten Straßen „Gemeindestraßen“. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Jordanstraße 50 km h-1. Auf den weiteren Straßen ist eine Geschwindigkeit von 30 km h-1 zugelassen.

Die Straßenoberflächen (Deckschichten) der Straßen Börlingstraße, Liebknechtstraße, Kehr Wieder, Goetheplatz, Koppelstraße und Am Ende sind größtenteils mit Betonplatten (ca. 5 x 3 m) befestigt. Dieses betrifft maßgeblich die denkmalgeschützte Siedlung am Goetheplatz, für die diese Straßenbefestigung auch in der Gemeindeverordnung zu dem Denkmalbereich vom 13.01.2005 festgeschrieben ist. Diese Oberfläche wurde als „sonstiges Pflaster“ gemäß RLS-19 mit einem entsprechenden Zuschlagswert berücksichtigt. Die weiteren Straßen sind mit einer Deckschicht aus nicht-geriffeltem Gussasphalt ausgestattet.

Die Börlingstraße, Liebknechtstraße und der Goetheplatz sind als Einbahnstraßen ausgewiesen. Die anderen Straßen sind in beide Richtungen befahrbar.

Die Geräuschemissionen durch die öffentlichen Parkplätze im Bereich des Goetheplatzes und des Festplatzes werden nach der „Parkplatzlärmstudie“ (Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 2007) berechnet. Die Berechnung mit nachfolgender Formel berücksichtigt alle Vorgänge auf dem Parkplatz, d.h. An- und Abfahrt, Motorstart, Türenschiagen, etc. Die Berechnung erfolgt nach dem zusammengefassten Verfahren der Parkplatzlärmstudie (Kapitel 8.2.1). Der Parkplatz am Goetheplatz ist dabei ganztägig nutzbar. Die Nutzung des Parkplatzes am Festplatz ist hingegen nur in der Zeit von 7 Uhr bis 20 Uhr zulässig.

Faktoren für die Berechnung der Schallemission der Parkplätze

Parkplatz	K_{PA}	K_I	K_D	K_{SbrO}	B	N_{tags}	N_{nachts}	f	$L_W'_{tags}$	$L_W'_{nachts}$
Goetheplatz (Längsparkstreifen Nord)	0	4	0	1 ¹⁾	10	0,5 ²⁾	0,04 ²⁾	1	75,0	68,0
Goetheplatz (Querparkstreifen Mitte)	0	4	0	1 ¹⁾	10	0,5 ²⁾	0,04 ²⁾	1	75,0	68,0
Parkplatz Festplatz	0	4	5,96	0 ¹⁾	325 ³⁾	0,5 ²⁾	0,04 ²⁾	1	93,9	-

Legende:

1) Zuschlagsfaktoren für die vorhandenen Straßenbeläge sind in der Studie nicht angegeben. Ersatzweise wurden für die Gussbetonplatten des Parkplatzes Goetheplatz der Zuschlag von 1 dB(A) für Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm erhoben. Für den Parkplatz am Festplatz, der sich auf Grünland befindet, wurde analog zu asphaltierten Flächen kein Zuschlag erhoben.

2) Die zu bewertenden Parkplätze lassen sich nicht ohne Einschränkungen einer der für die Bewegungshäufigkeit untersuchten Parkplatzkategorien zuordnen. Beide Parkplätze sind relativ nah an der Innenstadt (fußläufig erreichbar) und werden vorwiegend touristisch genutzt. Eine Betrachtung analog zu einem stadtnahen P+R-Parkplatz entspricht somit (vor Allem für die Nachtzeit) nicht dem anzunehmenden Verkehrsaufkommen. Parkplätze in der Innenstadt wurden nur mit einer Höchstparkdauer von 2 Stunden untersucht. Der Parkplatz am Goetheplatz ist jedoch gebührenfrei und ohne Höchstparkdauer. Der Parkplatz am Festplatz wird als (preisgünstiger) Ausweich-parkplatz vor Allem von Tagestouristen genutzt. Ein Vergleich mit „Kurzzeitparkplätzen“ in der Innenstadt ist eben-falls schwierig. Die Parkplätze wurden daher der Frequentierung in der Kategorie Parkhaus in der Innenstadt zugeordnet. Die für diese Kategorie durchgeführten Erhebungen und die angegebene Frequentierung erscheinen am Ehesten plausibel.

3) Der Parkplatz bietet eine Fläche von ca. 13.000 m². Bei einer Fläche von ca. 40 m² je Parkplatz (incl. anteiliger Fahrtweg) bietet die Fläche Platz für ca. 325 Pkw.

Ausbreitungsrechnung

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm erfolgt gemäß der 16. BImSchV, bzw. der RLS-19. 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.

Über eine Ausbreitungsrechnung werden aus den abgestrahlten Schalleistungen der maßgeblichen Schallquellen der Anlage unter Berücksichtigung der Geometrie, der Luftabsorption, der Bodendämpfung, der Höhe der Quellen über dem Gelände, der Richtwirkung und möglicher Abschirmungen und Reflexionen die zu erwartenden Schalldruckpegel an den Immissionsorten berechnet. Dabei werden Topografie und Bebauung des Untersuchungsgebietes berücksichtigt.

Beurteilung der Immissionswerte

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 ¹⁾	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

Legende

1) sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, 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.“

Entsprechend der Belastung muss für passiven Schallschutz daher insbesondere 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 heißt es dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:

„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.“

Die Belastung durch Verkehrslärm wird nachfolgend graphisch sowie für ausgewählte Immissionsorte getrennt für die Zeiträume tagsüber und nachts in der bebauten Bestandssituation für einen 20-jährigen Prognosehorizont dargestellt

Abbildung 4: Flächendarstellung der Schalldruckpegel tagsüber im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst inklusive der 1. Ergänzung. (Quelle: Ingenieurbüro Oldenburg GmbH, 2022)

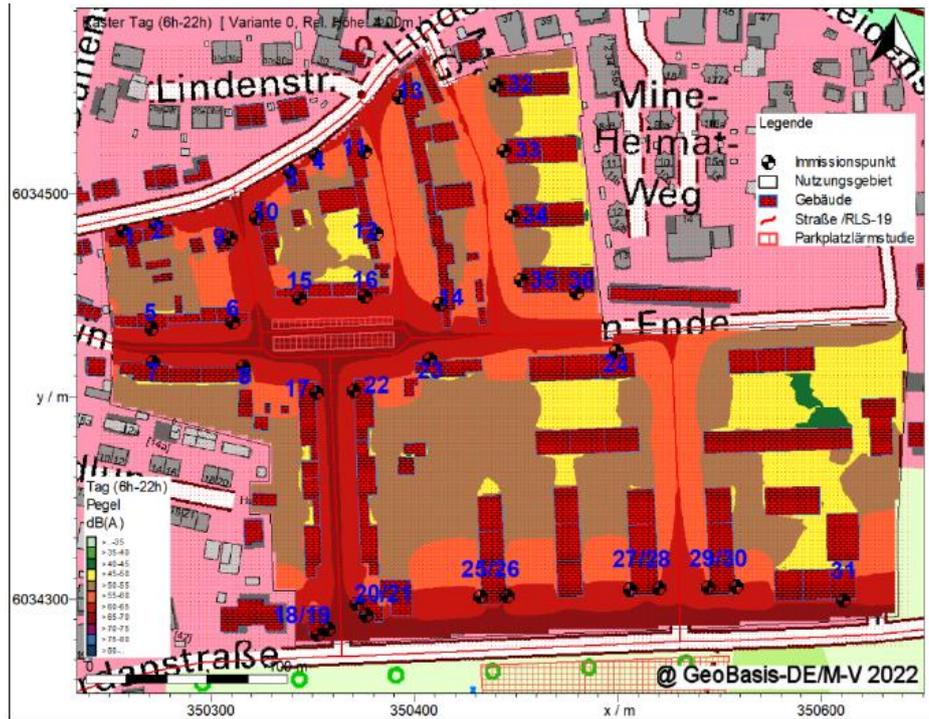


Abbildung 5: Flächendarstellung der Schalldruckpegel nachts im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst inklusive der 1. Ergänzung. (Quelle: Ingenieurbüro Oldenburg GmbH, 2022)



Beurteilungspegel für die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm an ausgewählten Gebäudefassaden der Bestandsgebäude, ergänzt um den Bereich der 1.Ergänzung des Bebauungsplans.

Immissionsort Nr. gem. Abb. 3+4	Gebäude, Geschoss, Fassade	OW _T ¹⁾	L _{r,T} ²⁾	Differenz zum OW	OW _N ¹⁾	L _{r,N} ²⁾	Differenz zum OW
		in dB(A)					
1	Lindenstraße 23, 1. OG, Nord	55	62	+7	45	54	+9
2	Lindenstraße 25, 1. OG, Nord	55	62	+7	45	54	+9
3	Lindenstraße 29, 1. OG, Nord	55	61	+6	45	53	+8
4	Lindenstraße 33, 1. OG, Nord	55	61	+6	45	53	+8
5	Börlingstraße 12, 1. OG, Süd	55	61	+6	45	53	+8
6	Börlingstraße 9, 1. OG, Süd	55	61	+6	45	53	+8
7	Börlingstraße 5, 1. OG, Nord	55	62	+7	45	54	+9
8	Börlingstraße 8, 1. OG, Nord	55	62	+7	45	54	+9
9	Liebknechtstraße 3, 1. OG, Ost	55	61	+6	45	54	+9
10	Liebknechtstraße 2, 1. OG, West	55	61	+6	45	53	+8
11	Kehr Wieder 1, 1. OG, Ost	55	57	+2	45	49	+4
12	Kehr Wieder 4, 1. OG, Ost	55	56	+1	45	48	+3
13	Kehr Wieder 12, 1. OG, West	55	58	+3	45	50	+5
14	Kehr Wieder 5, 1. OG, West	55	58	+3	45	50	+5
15	Goetheplatz 1, 1. OG, Süd	55	60	+5	45	52	+7
16	Goetheplatz 4, 1. OG, Süd	55	60	+5	45	52	+7
17	Koppelstraße 1, 1. OG, Ost	55	62	+7	45	54	+9
18	Koppelstraße 6c, 1. OG, Süd	55	67	+12	45	60	+15
19	Koppelstraße 6c, 1. OG, Südost	55	66	+11	45	58	+13
20	Koppelstraße 7a, 1. OG, Süd	55	65	+10	45	57	+12
21	Koppelstraße 7a, 1. OG, West	55	63	+8	45	55	+10
22	Koppelstraße 12, 1. OG, West	55	61	+6	45	53	+8
23	Am Ende 1, 1. OG, Nord	55	61	+6	45	53	+8
24	Am Ende 4c, 2. OG, Nord	55	57	+2	45	49	+4
25	Jordanstraße 44, 2. OG, West	55	61	+6	45	53	+8

26	Jordanstraße 44, 2. OG, Ost	55	61	+6	45	53	+8
27	Jordanstraße 46, 2. OG, West	55	61	+6	45	53	+8
28	Jordanstraße 46, 2. OG, Ost	55	61	+6	45	53	+8
29	Jordanstraße 47, 2. OG, West	55	61	+6	45	53	+8
30	Jordanstraße 47, 2. OG, Ost	55	60	+5	45	52	+7
31	Jordanstraße 50, 2. OG, Süd	55	64	+9	45	56	+11
32	Martha-Müller- Grählert-Weg 1, 1. OG, West	55	53	-2	45	46	+1
33	Martha-Müller- Grählert-Weg 3, 1. OG, West	55	54	-1	45	46	+1
34	Martha-Müller- Grählert-Weg 5, 1. OG, West	55	55	0	45	47	+2
35	Martha-Müller- Grählert-Weg 7, 1. OG, West	55	56	+1	45	48	+3
36	Martha-Müller- Grählert-Weg 8, 1. OG, Süd	55	55	0	45	48	+3

Legende

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

Die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden an nahezu allen betrachteten Beurteilungspunkten an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden 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 Gebäuseite eingerichtet werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen für den Verkehrslärm zeigen, dass die Belastung zu hoch ist, als das eine Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ohne festgeschriebene Maßnahmen zum baulichen Schallschutz an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden zu empfehlen ist. Es treten dabei Überschreitungen der Städtebaulichen Orientierungswerte von bis zu 15 dB(A) auf.

Da es sich um eine Ausweisung eines Bebauungsplanes im vorhandenen Gebäudebestand handelt und für die Gebäude Bestandsschutz besteht, leiten sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine direkten Handlungserfordernisse ab. Es sollten jedoch Lärmpegel-bereiche nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt werden, um bei einem Neubau oder der Sanierung eines bestehenden Gebäudes die für ein gesundes Wohnklima erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße bestimmen zu können.

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.

Die Klassifizierung der Anforderungen kann dabei auf zwei unterschiedliche Weisen erfolgen

- a) über den maßgeblichen Außenlärmpegel
- b) über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Die Bemessung der erforderlichen bauakustischen Eigenschaften der Außenbauteile der Gebäude erfolgt dabei nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$. Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Erfolgt die Festlegung von Lärmpegelbereichen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß der nachfolgend dargestellten Tabelle 7 der DIN 4109-1 festzulegen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen 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 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes. Konkrete Bauvorhaben sind aktuell nicht geplant. Es wird daher die Vorgehensweise der Festlegung von Lärmpegelbereichen gewählt.

Für die Festlegung der Bereiche müssen die in Kapitel 6 berechneten Immissionspegel in die Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 übertragen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich dabei aus den berechneten Werten für die einzelnen Beurteilungszeiten zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A). Für die Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung wird auf den Wert für den Nachtzeitraum ein weiterer Zuschlag von 10 dB(A) erhoben.

Den maßgeblichen Außenlärmpegel stellt der jeweils höhere Wert dar. Somit ist bei einer Differenz zwischen Tages- und Nachtwert von weniger als 10 dB(A) der nächtliche Immissionswert und bei einer größeren Differenz der Tageswert ausschlaggebend. In beiden Fällen erfolgt jedoch ein Zuschlag von 3 dB(A).

Für die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist die Bebauung nur bedingt zu berücksichtigen, da nicht in jedem Fall sichergestellt ist, ob möglicherweise abschirmende Gebäudeteile dauerhaft erhalten bleiben. In dem vorliegenden Fall ist jedoch der Erhalt der Gebäudekubatur in der denkmalgeschützten „Siedlung am Goetheplatz“ durch eine entsprechende Gemeindefestsetzung

dauerhaft gesichert. Diese Gebäude wurden daher auch für die Schallausbreitung in der Prognose berücksichtigt.

Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes, die die Schallausbreitung eher im Bereich der Reflektion beeinflussen und somit zu höheren Werten führen, werden im Regelfall ebenfalls berücksichtigt.

Unsicherheiten in der Berechnung werden durch den Zuschlag von 3 dB(A) (doppelte energetische Leistung) auf den berechneten Wert entsprechend gewürdigt, wodurch die Berechnungsergebnisse quasi immer auf der sicheren Seite liegen.

Die Berechnungsergebnisse für die festzusetzenden Lärmpegelbereiche, resultierend aus der Belastung durch Verkehrslärm sind nachfolgend dargestellt. Maßgeblich ist hierbei die nächtliche Belastungssituation. Die Lärmpegelbereiche III, IV und V werden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

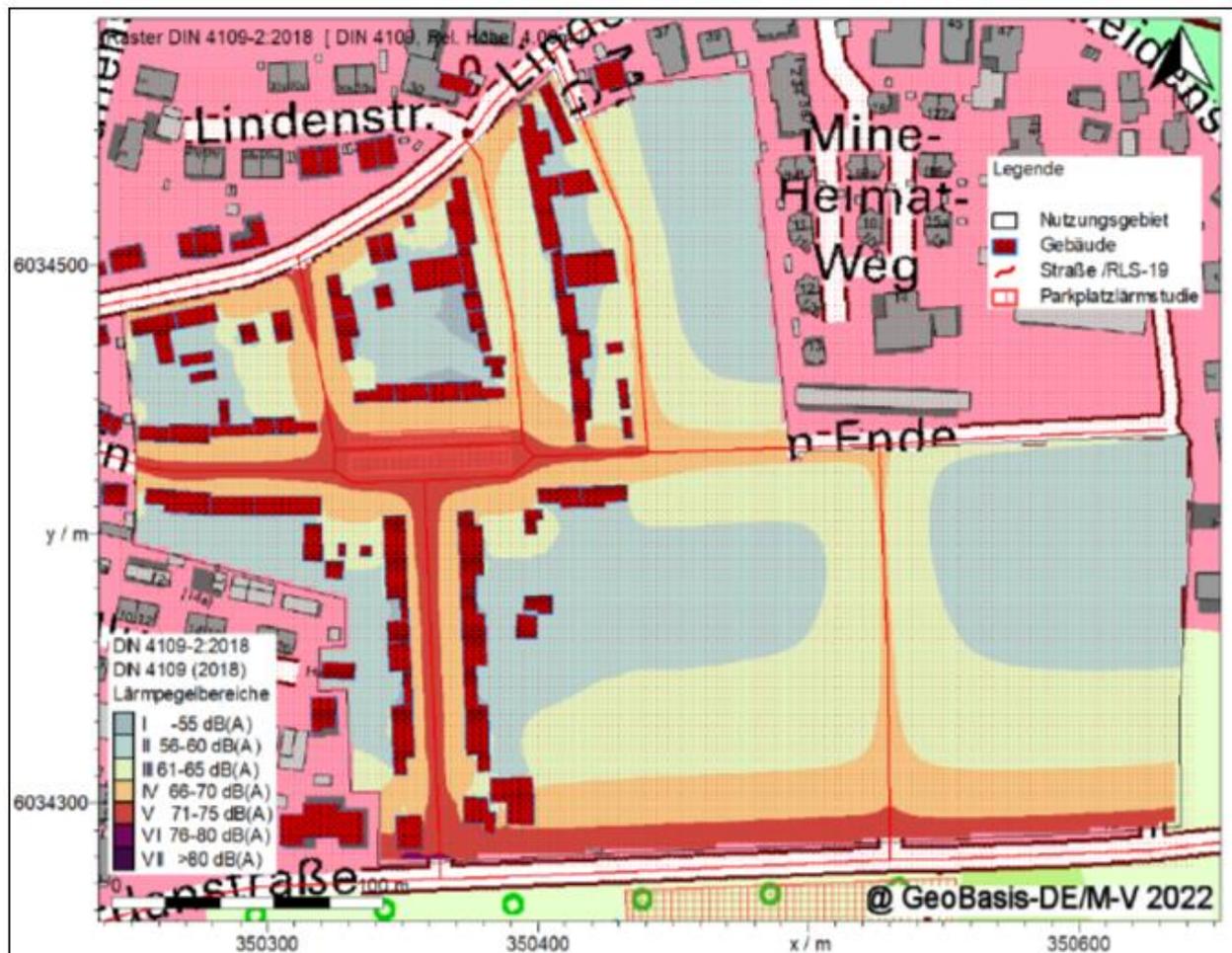


Abbildung 6: Flächendarstellung der in den Bebauungsplan zu übernehmenden Lärmpegelbereiche (Quelle: Ingenieurbüro Oldenburg GmbH, 2022)

1.5 Denkmalbereich

Westlich der 1.Ergänzung liegt die denkmalgeschützte „Siedlung am Goetheplatz“ (s. Begründung zur Ursprungsplanung, Kap. 1.6). Im Ergänzungsbereich sind keine Denkmale ausgewiesen.

Bodendenkmale sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

1.6 Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

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

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen. Gemäß § 2 Abs. 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 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 540 m.

In einem Abstand von rund 600 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.

1.7 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 (DEMV_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. 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. Diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung sollte berücksichtigt und die Schutzmaßnahmen entsprechend angepasst werden.

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

1.8 Grundwasserschutz

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

1.9 Wald

Weder im noch angrenzend zum Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des LWaldG M-V.

1.10 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Ort Zingst im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG 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 ZollIVG 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).

1.11 Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich Leitungsbestände verschiedener Versorgungsträger. Einige dieser Leitungen verlaufen im größeren Umfang über private Grundstücke. Vor Baubeginn sind hierfür entsprechende Leitungsauskünfte einzuholen.

Für den rechtzeitigen Ausbau, für Leitungsumverlegungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, unternehmensabhängig mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden bzw. Anträge gestellt werden, aus denen die Baugrenzen ersichtlich sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Bauwilligen für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich sind. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Leitungsträger, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben. Über weitere benötigte Unterlagen und anfallende Kosten kann man sich bei den jeweiligen Leitungsträgern informieren.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung. Die bestehenden Gemeindestraßen bleiben als sog. Weißflächen aus dem Baugebiet ausgespart.

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 nicht nur hinsichtlich des Einzelhandels, sondern auch bezüglich der touristischen 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 m² 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 m² 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 m² 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, und zwar Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser / -wohnungen (nach § 13a BauNVO) 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 baulichen Veränderungen und kann praktisch jederzeit erfolgen. Damit würde mittelfristig der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den eines fremdenverkehrlich ausgerichteten Sondergebiets (evtl. mit nur noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Der Geltungsbereich der 1.Ergänzung ist durchweg von größeren Mehrfamilienhäusern geprägt. Anonyme Wohnanlagen sowie geschlossene Ein- und Zweifamilienhausgebiete unterschieden sich dabei systematisch hinsichtlich der Möglichkeiten einer untergeordneten, störungsarmen Integration des Ferienwohnen. Bei größeren, evtl. in Wohnungseigentum aufgeteilten Wohnanlagen wäre die Einhaltung von immer spezifisch wohnungsbezogenen Umnutzungsgenehmigungen praktisch nicht überprüfbar. Zudem besteht für den einzelnen Wohnungseigentümer kaum Veranlassung, Klagen anderer Nutzer / Eigentümer über Störungen nachzugehen. Bei Mehrfamilienhäusern mit wohnungsweise unterschiedlichen Eigentümern würden vielmehr zwischen den Eigentümern zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige (wenige) Eigentümer ihre Wohnung (im Zuge einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO) touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden baulichen Unterordnung den übrigen verwehrt bleiben müsste. Bei Wohnungseigentümergeinschaften würde durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit einer Ferienwohnnutzung ein Windhundrennen losgetreten, dass die schnellsten Antragsteller auf Kosten der Restlichen begünstigen würde.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Gemeindestraßen sind hergestellt und straßenrechtlich gewidmet.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden 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.

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 6.773 m² Allgemeine Wohngebiete überplant.

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	6.953 m ²	86 %
Verkehrsfläche	1.118 m ²	14 %
Plangebiet	8.071 m²	

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.3 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

Die sozialen Belange der Sicherung der Wohnraumversorgung. Im Plangebiet bestehen 32 Wohneinheiten. Das Plangebiet ist als Wohnstandort genehmigt und soll auch als solcher genutzt werden. Der Wohnstandort soll gegenüber anderen Nutzungen abgesichert werden.

Angesichts der ruhigen Lage bestehen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet und sollen mit der Planung auch zukünftig abgesichert werden.

Die Belange von Natur und Umwelt sind angesichts der eingeschränkten Festsetzungstiefe und der bestandsorientierten Planungsziele nicht betroffen. Die Ergänzung des Bebauungsplans 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 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 Art. 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 Nutzung 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 1.2) kann festgestellt werden, dass im Plangebiet die Wohnnutzung vorherrscht. Genehmigt wurden ausschließlich Wohngebäude ohne Ferienwohnnutzung. Die sporadisch ausgeübte Ferienwohnnutzung verfügt über keine entsprechende Genehmigung. Für eine ungenehmigt ausgeübte Ferienwohnnutzung besteht 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 weitergehender als bisher ausgeschlossen. Ein 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,
Januar 2023

Anlage 1: INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH, Schallimmissionen Gutachten zur 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende“ in 18374 Ostseeheilbad Zingst, 2022