

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

Auslegung

Beginn:

Siegel

Ende:

**- Vorentwurf der Begründung -**

Unterschrift

Gebiet nördlich des Zingster Stroms südlich der Jordanstraße in Zingst: Flurstücke 168 tlw., 169/1 tlw., 169/3, 177/5 tlw., 178/4, 178/5, 179/4, 179/5, 214/1, 214/2, 215, 216, 217/1, 217/2, 218 und 219/3, Flur 6, Gemarkung Zingst

---

**Auftraggeber**



Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Hanshäger Straße 1

18374 Ostseeheilbad Zingst

Exemplar für die  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
nach § 3 Abs. 1 und der  
Behördenbeteiligung  
nach § 4 Abs. 1 BauGB



Bergen auf Rügen, 15.08.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	3
1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept .....	3
1.2 Abgrenzung des Plangebiets .....	4
1.3 Kartengrundlagen .....	5
1.4 Rechtsgrundlagen .....	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes .....	7
2. Einordnung in die übergeordnete und örtliche Planung .....	8
2.1 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	8
2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern-Rügen .....	8
2.3 Landschaftsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst .....	9
2.4 Rahmenplan Ostseeheilbad Zingst .....	9
2.5 Schutzgebiete .....	9
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	12
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
3.2 Naturräumlicher Bestand .....	12
3.2.1 Biotope/Geotope .....	12
3.2.2 Waldflächen .....	12
3.2.2 Alleen .....	13
3.2.3 Fließgewässer .....	13
4. Prüfung der Standortalternative .....	15
5. Darlegungen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans .....	16
5.1 Bisherige Darstellungen in der wirksamen Fassung .....	16
5.2 Darstellung in der 18. Änderung .....	17
5.3 Erschließungsanlagen .....	17
5.4 Auswirkungen der Planung .....	17
6. Flächenbilanz .....	18
7. Zusammenfassung .....	19
Quellen und Gesetze / Verordnungen .....	20

## 1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst beabsichtigt den Ausbau des Parkplatzes an der Jordanstraße in Zingst. Der bestehende nicht ausgebaute Parkplatz wird in Zukunft wahrscheinlich sehr an Bedeutung gewinnen, da im Zuge der Entwicklung der Baumaßnahme „Sanierung des Boddenhafens“ seitens der Gemeinde beschlossen wurde, den ehemals am Boddenhafen bestehenden Parkplatz aufzugeben. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist notwendig, da die Darstellung des Plangebiets im derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht den Zielen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 43 „Hafenparkplatz Koppelwiesen“ entspricht. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 dient der Schaffung einer bauplanrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Parkplatzes.

### 1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept

Das Ostseeheilbad Zingst ist eine amtsfreie Gemeinde, welche sich auf dem östlichen Teil der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst zwischen Ostsee und Darß-Zingster Boddenkette befindet. Zingst liegt etwa 25 km nordwestlich von Stralsund und 45 km nordöstlich von Rostock. Die an die Gemeinde Grenzen folgende Nachbargemeinden und Gewässer an:

- Im Norden: Ostsee
- Im Westen: Ostseebad Prerow und Wiek a. Darß
- Im Süden: Borstedter Bodden, Pruchten, Barther Bodden und die Grabow
- Im Osten: Groß Mohrdorf



Abbildung 1: Gemeinden und Gewässer um die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. (Quelle: WebAtlasDE, Verwaltungsgrenzen MV und Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Stand 09.08.2023. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

In der etwa 50,5 Quadratkilometer großen Gemeinde leben etwa 3173 Einwohner<sup>1</sup>. Da die Gemeinde kaum oberhalb des Meeresspiegels liegt, ist die Ortschaft Zingst zum Schutz vor Sturmhochwasser in Deichen eingeschlossen. Zur Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gehört fast die gesamte gleichnamige Halbinsel sowie die ihr südlich vorgelagerten Inseln Kirr und Barther Oie. Die Gemeinde ist seit 2002 ein staatlich anerkanntes Seeheilbad.<sup>2</sup>

Die Gemeinde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.06.2023 den Beschluss gefasst, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan das 18. Mal (3. Änderung nach der Neubekanntmachung), im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Hafenparkplatz Koppelwiesen“, zu ändern. Damit wird das Planungsziel verfolgt, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Parkplatzes zu schaffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein bestehender Parkplatz ausgebaut werden. Da der ehemals bestehende Parkplatz am Boddenhafen im Zuge der Entwicklung der Baumaßnahme „Sanierung des Boddenhafens“ aufgegeben wurde, gewinnt der Parkplatz an der Jordanstraße stark an Bedeutung. Neben Haltestellen mit optionaler Überdachung für den öffentlichen Personennahverkehr und der Wegebahnen der Darßbahn sollen Stellflächen für bis zu 240 Personenkraftwagen geschaffen werden. Ein Teil dieser Stellflächen soll mit Ladesäulen für Elektroautos ausgestattet oder als Stellflächen für Wohnmobile geschaffen werden. Neben weiteren Kurzzeitparkplätzen für Taxis sollen etwa 40 Fahrradstellplätze geschaffen werden. Weiterhin umfasst das Entwicklungskonzept eine Feuerwehraufstellfläche am Deich und ein öffentliches Toilettenhäuschen.

## 1.2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich südlich/zentralen Bereich der Ortschaft Zingst. Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Jordanstraße
- Im Westen: durch angrenzende Wiesenflächen
- Im Süden: durch einen Graben und den Boddendeich
- Im Osten: durch angrenzende Waldflächen und das „Hotel Marks Garni“

Flurstücke: Gemarkung Zingst, Flur 6, Flurstücke 168 tlw., 169/1 tlw., 169/3, 177/5 tlw., 178/4, 178/5, 179/4, 179/5, 214/1, 214/2, 215, 216, 217/1, 217/2, 218 und 219/3

Das Plangebiet umfasst eine Größe von **1,37 ha**.

<sup>1</sup> Statistische Berichte: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 31.12.2022.

<sup>2</sup> Zingst, Wikipedia. <https://de.wikipedia.org/wiki/Zingst> (Stand: 09.08.2023)



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und Flurstücke. (Quelle: Digitales Orthophoto und MV Flurstücke/Grundstücke ALKIS, Stand 09.08.2023. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

### 1.3 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst dient die Planzeichnung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 10.10.2018 (sh. Abb. 3).

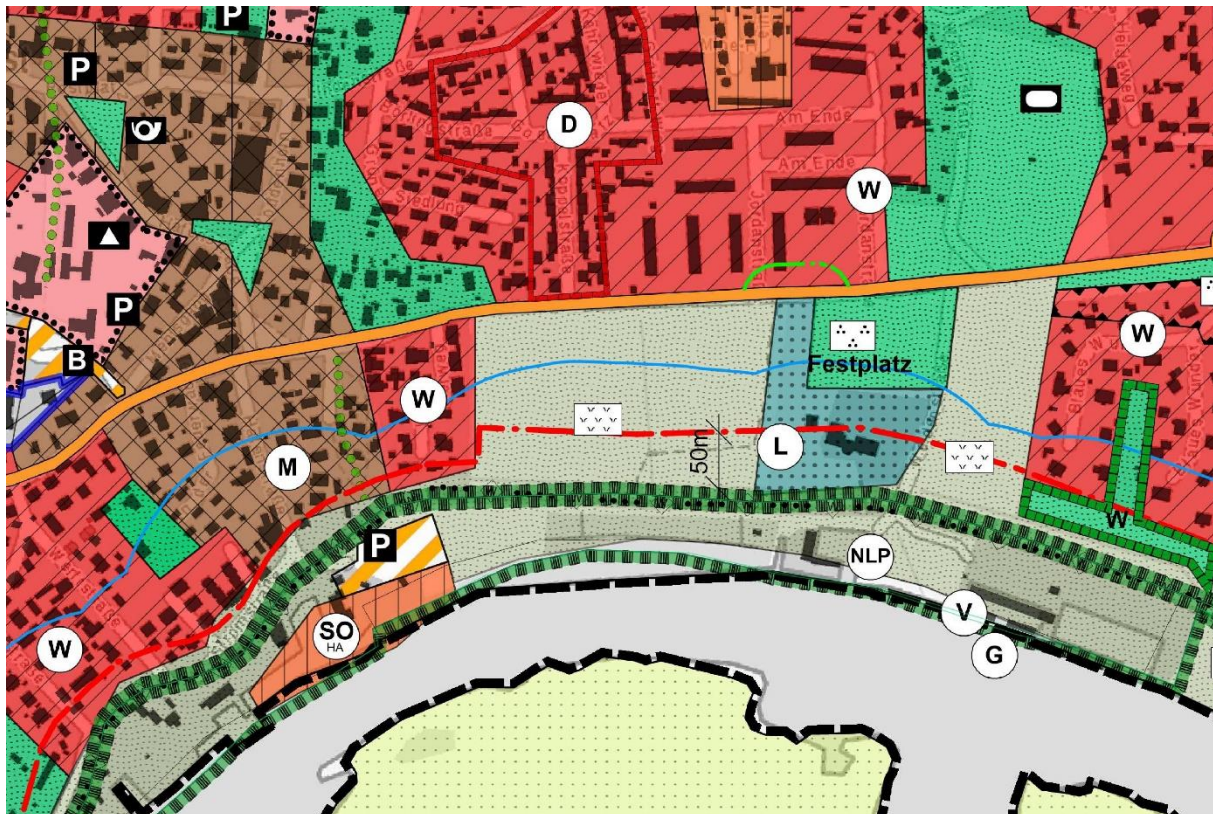


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst im Bereich der 18. Änderung. (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Neubekanntmachung / Blatt 2, Fassung vom 14.08.2018, Stand 10.10.2018.)

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Mit der Verordnungsermächtigung des § 2 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Befugnis und die Pflicht zur Planaufstellung regelt § 1 Abs. 3 BauGB. Die zweistufige Bauleitplanung gliedert sich in die vorbereitende Bauleitplanung: den Flächennutzungsplan und die verbindliche Bauleitplanung: den Bebauungsplan.

Die Inhalte eines Bebauungsplans werden in § 9 BauGB näher definiert. Der Darstellungskatalog ist jedoch nicht abschließend. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in ihrer geltenden Fassung zu berücksichtigen.

##### *Rechtsgrundlagen:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. Ein Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erarbeitet. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Eine exakte Parzellenschärfe ist auf dieser Ebene weder möglich noch notwendig. Die parzellenscharfe Darstellung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreicht. Erst auf dieser Ebene werden rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen.

## 2. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNG

Die Städte und Gemeinden sind nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm M-V und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern festgelegt. Die Einordnung in diese Raumentwicklungsprogramme erfolgt auf Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme des Amts für Raumordnung gemäß § 17, welche mit Schreiben vom 16.06.2023 über die Absicht der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert wurde.

### 2.1 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm<sup>3</sup> stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Für den Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst stellt das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns in den Plankarten folgende Informationen bereit: Er wird dem Nördlichen Insel- und Boddenland naturräumlich zugeordnet. Als Landnutzung wird Siedlungsfläche und Acker und sonstige Nutzung sowie Straßen dargestellt. Entsprechend der Textkarte 4a liegt der Geltungsbereich außerhalb von Schutzgebieten nationaler und internationaler Bedeutung, aber entsprechend Textkarte 4b innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Für den Geltungsbereich werden keine ausgewählte Gewässer-, Wald- und Moorlebensräume sowie Lebensräume ausgewählter Zielarten dargestellt. Im Bereich der 18. Änderung fällt ein mittlerer Jahresniederschlag von 575 bis 600 mm und die mittlere Dauer der Vegetationsperiode beträgt 220 bis 223,5 Tage. Der Bereich wird aufgrund der angrenzenden Siedlung nicht den unzerschnittenen landschaftlichen Freiräumen zugeordnet. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Biotopverbundräume von überregionaler Bedeutung, aber als Rastgebietsfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel wird dieser nur als gering bis mittel bewertet. Das Lebensraumpotential wird ebenfalls als gering bis mittel bewertet. Das Bodenpotential für den als grundwasserbestimmten Sande bestimmte Boden wird auch als gering bis mittel eingeschätzt. Die Grundwasserneubildung wird mit sehr hoher Bedeutung und das Grundwasserdargebot mit hoher Bedeutung eingeschätzt. Dem Geltungsbereich der Änderung wird eine geringe bis mittlere Bewertungsstufe im Landschaftsbildpotential zugeordnet. Er gehört zu keinem Schwerpunktebereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen. Dagegen wird der Planbereich dem Raum mit aktuell starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzung zugeordnet.

### 2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern-Rügen

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern-Rügen<sup>4</sup> stellt die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und gilt als Fachbeitrag des Naturschutzes für die integrierende räumliche Gesamtplanung. Zudem stellt er die wesentliche Grundlage für die Aufstellung kommunaler Landschaftspläne. Die Informationen aus dem Gutachtlichen

<sup>3</sup> Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, August 2003

<sup>4</sup> Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Oktober 2009



Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommerns gestützt und räumlich konkretisiert.

### **2.3 Landschaftsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**

*Entfällt*

### **2.4 Rahmenplan Ostseeheilbad Zingst**

Aufgrund des umfangreichen Ausbaus des Gemeindegebiets wurde zur behutsamen weiteren baulichen Entwicklung der Rahmenplan ‚Innenentwicklung‘ im Jahr 2012 aufgestellt. Aus diesem sollen abschnittsweise Bebauungspläne abgeleitet werden, um die Siedlungsentwicklung gezielt steuern zu können.

Der Geltungsbereich der 18. Änderung liegt zu einem großen Teil angrenzend an die im Rahmenplan betrachteten Siedlungsgrenze. Nur die im Flächennutzungsplan als Örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Jordanstraße (der nördliche Teil des Geltungsbereichs) wird vom Rahmenplan betrachtet. Dabei wird diese als Hauptdurchgangsstraße dargestellt.<sup>5</sup> Für den Rest des Geltungsbereichs lässt sich zusammenfassen, dass dieser als sonstige Grünfläche dargestellt wird und in räumlicher Nähe zum Hauptverbindingsweg ‚Seebrücke-Boddenhafen‘ liegt.<sup>6</sup> Es findet keine Festlegung von Bauzonen für den Geltungsbereich der 18.Änderung statt.<sup>7</sup>

### **2.5 Schutzgebiete**

*Internationale Schutzgebiete*

In einem Abstand von etwa 60 m südlich des Geltungsbereichs (vgl. Abb. 4) befinden sich das europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE\_1542-401) und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE\_1542-302).<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘, 1.1 Straßennetz

<sup>6</sup> Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘, 1.7b Bewertung Potentiale

<sup>7</sup> Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘, 2.4 Rahmenplan

<sup>8</sup> Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 10.08.2023)



Abbildung 4: Internationale Schutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in braun-schraffiert, europäische Vogelschutzgebiete in türkis-schraffiert und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 in schwarz. (Quelle: INSPIRE Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern und WebAtlasDE. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

#### Nationale Schutzgebiete

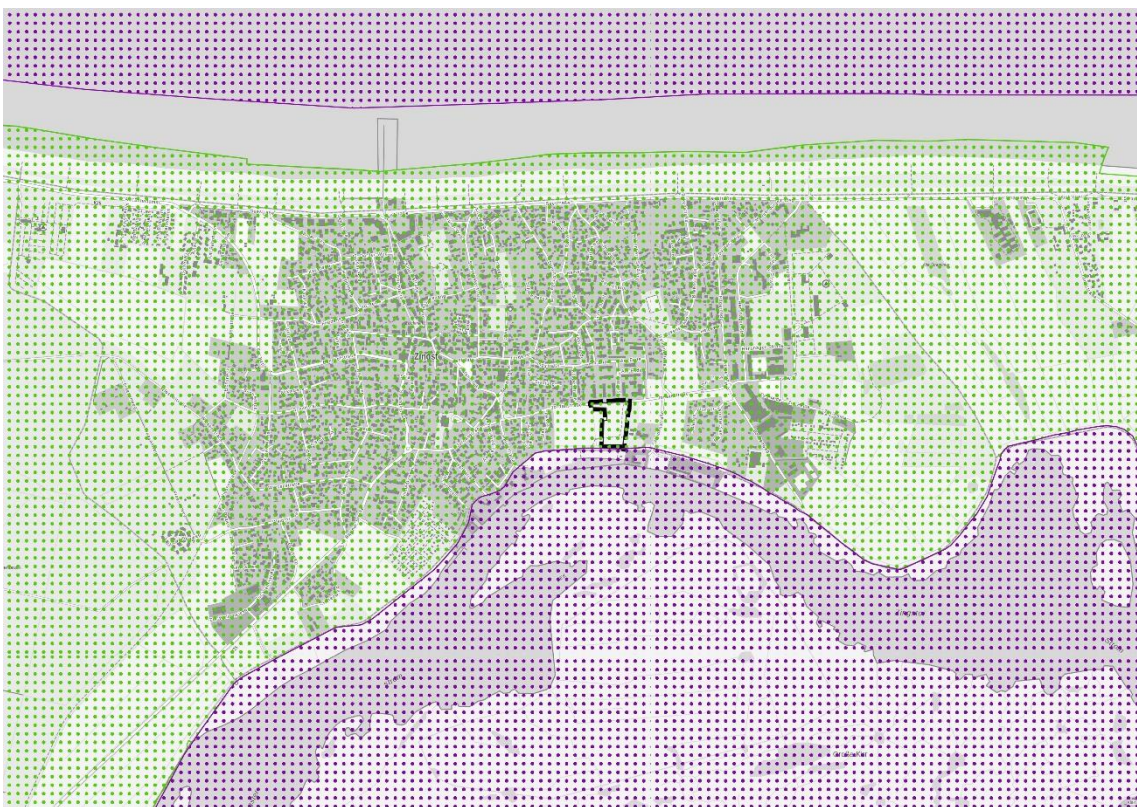


Abbildung 5: Nationale Schutzgebiete. Landschaftsschutzgebiet in grün, Nationalpark in lila und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 in schwarz. (Quelle: INSPIRE Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern und WebAtlasDE. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 liegt, wie der gesamte Rest der Ortschaft Zingst, im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ (LSG\_053). In einem Abstand von etwa 15 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich der „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft“ (NLP\_2).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 10.08.2023)

### 3. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplans stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ und „Grünfläche“, hier Brache / Wiese dar. Des Weiteren läuft die „Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone) (§ 89 LWAG)“ und die „Begrenzung des Küsten- u. Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V)“ durch den Geltungsbereich.

#### 3.2 Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand zeichnet sich durch eine als Parkplatz intensiv genutzte Wiesenfläche mit Schotterflächen ohne Bewuchs aus. Nördlich des Plangebiets befindet sich die als lokale Hauptstraße genutzte Jordanstraße, die vor allem in der Hauptsaison viel befahren ist. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich weiter Wiesenflächen, an welche ein Graben angrenzt. Hinter diesem Graben befindet sich landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland<sup>10</sup>. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein breiter Graben, welcher direkt an den Boddendeich angrenzt. Im Osten befindet sich Waldflächen und das „Hotel Marks Garni“. Eine im Verfahrensverlauf erfolgende Arten- und Biotoptypenkartierung wird detaillierte Informationen zum naturräumlichen Bestand im Geltungsbereich bereithalten. Das Vorkommen gesetzlich geschützter faunistischer beziehungsweise floristischer Arten wird im Umweltbericht genauer aufgeführt und bewertet.

##### 3.2.1 Biotope/Geotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope in und angrenzend an das Plangebiet.<sup>11</sup> Vorhandene Biotope werden in einer im Verfahrensverlauf erfolgenden Biotopkartierung aufgenommen.

#### 4.2 Waldflächen

Nach § 20 Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzuhalten. Der bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 m (Waldabstand) ist von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Falle des § 2 Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes von der Traufkante gebildet. Als Grundlage der Bemessung des Abstandes zur im Osten angrenzenden Waldfläche wird die Forstgrundkarte<sup>12</sup> (vgl. Abb. 5) vorgenommen.

<sup>10</sup> Geodatenviewer GDI-MV, Feldblockkataster. <https://www.geoportal-mv.de/> (Stand 10.08.2023).

<sup>11</sup> Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 10.08.2023)

<sup>12</sup> Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 10.08.2023)



Abbildung 6: Waldflächen gemäß Forstgrundkarte MV in schwarzer Linie mit weißer Umrandung und Geltungsbereich in schwarzer gestrichelter Linie. (Quelle: Digitales Orthophoto und Forstgrundkarte von Mecklenburg-Vorpommern (FGK), Stand 10.08.2023. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

### 3.2.2 Alleen

Zur Feststellung von Einzelbäumen, Alleen und / oder einseitige Baumreihen, die einem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen, sind § 18 und § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, 23.02.2010) sowie § 29 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (Gesetz über Schutz und Landschaftspflege, 04.03.2020) heranzuziehen.

### 3.2.3 Fließgewässer

Es befinden sich Gewässer zweiter Ordnung in und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.<sup>13</sup> Die Unterhaltung dieser Gewässer wird durch Wasser- und Bodenverbände durchgeführt und die Unterhaltungslast ist auf die Gemeinde zurückzuführen.

<sup>13</sup> Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 10.08.2023)

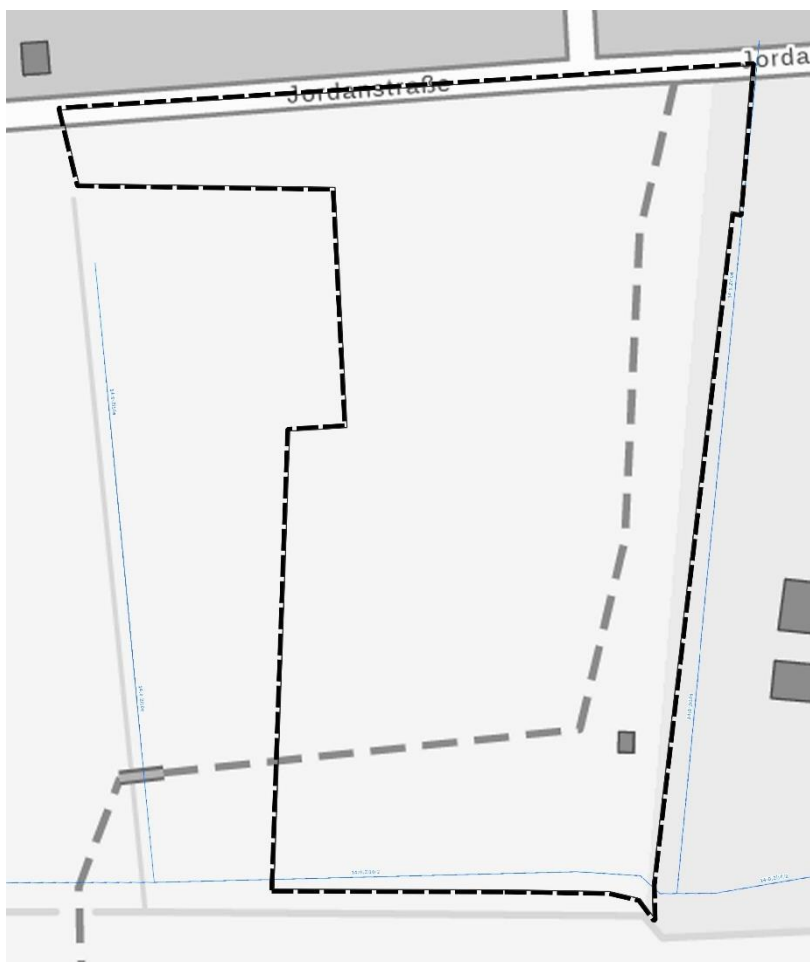


Abbildung 7: Fließgewässer, hier Gräben, im und angrenzend an den Geltungsbereich. Fließgewässer in blau und Geltungsbereich in schwarz. (Quelle: MV Gewässer und WebAtlasDE, Stand: 10.08.2023. Verändert durch blfa Thomas Nießen)

#### **4. PRÜFUNG DER STANDORTALTERNATIVE**

Das Gesamtziel der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist es, das Zingster Zentrum von Verkehr zu entlasten. Dazu sollen neben dem Parkplatz, der das Ziel des im Parallelverfahren zur 18. Änderung aufgestellten Bebauungsplans Nr. 43 „Hafenparkplatz Koppelwiesen“ ist, ein weiterer Parkplatz an der Barther Straße entstehen. Zusätzlich dient der Parkplatz an der Jordanstraße dem Ersatz des weggefallenen Parkplatzes am Hafen. Somit kann der ankommende Besucherverkehr ab diesen Parkplätzen zu Fuß oder mit dem ÖPNV ins Zentrum gelangen können.

Da somit eine schon als Parkplatz genutzte und dementsprechend vorbelastete Fläche in Zentrumsnähe bebauungsplanrechtlich als Parkplatz ausgewiesen wird, ergibt die Prüfung der Standortalternativen keine besser geeignete Fläche.

## 5. DARLEGUNGEN ZUR 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### 5.1 Bisherige Darstellungen in der wirksamen Fassung

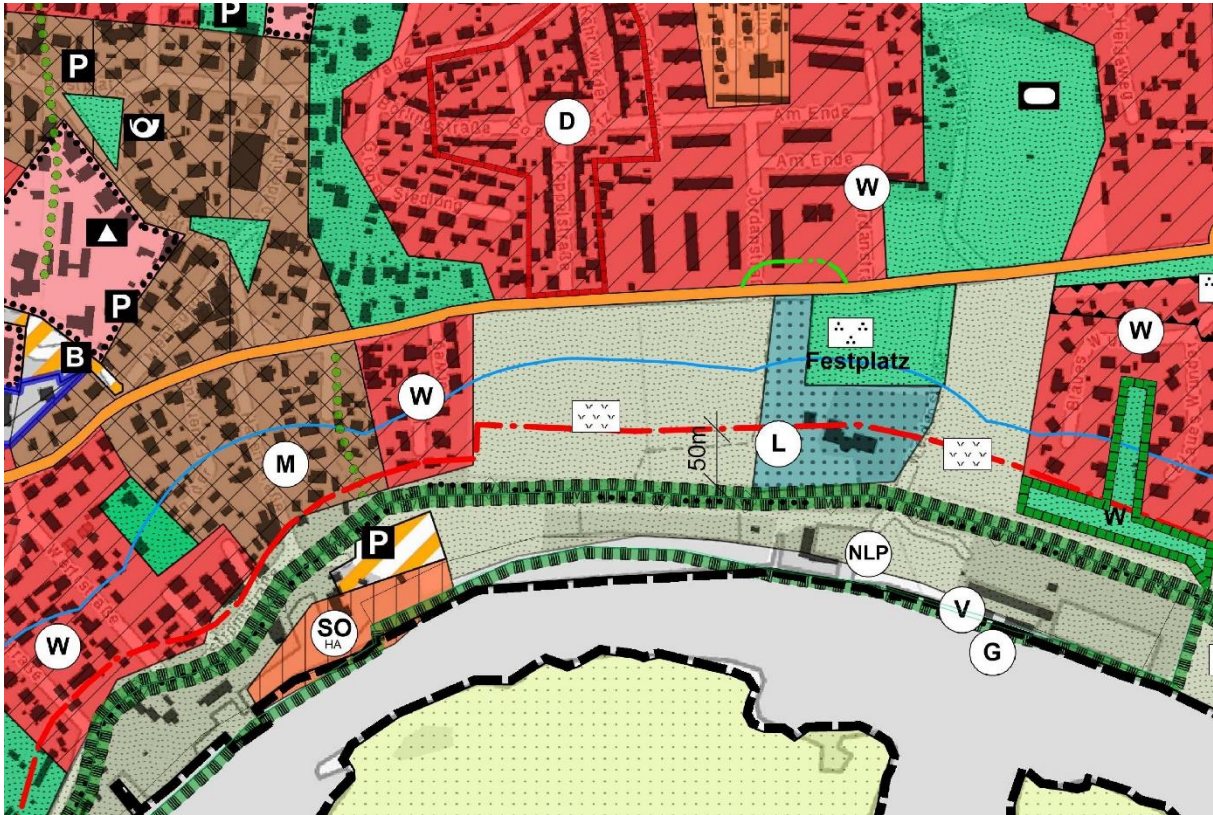


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst im Bereich der 18. Änderung. (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Neubekanntmachung / Blatt 2, Fassung vom 14.08.2018, Stand 10.10.2018.)

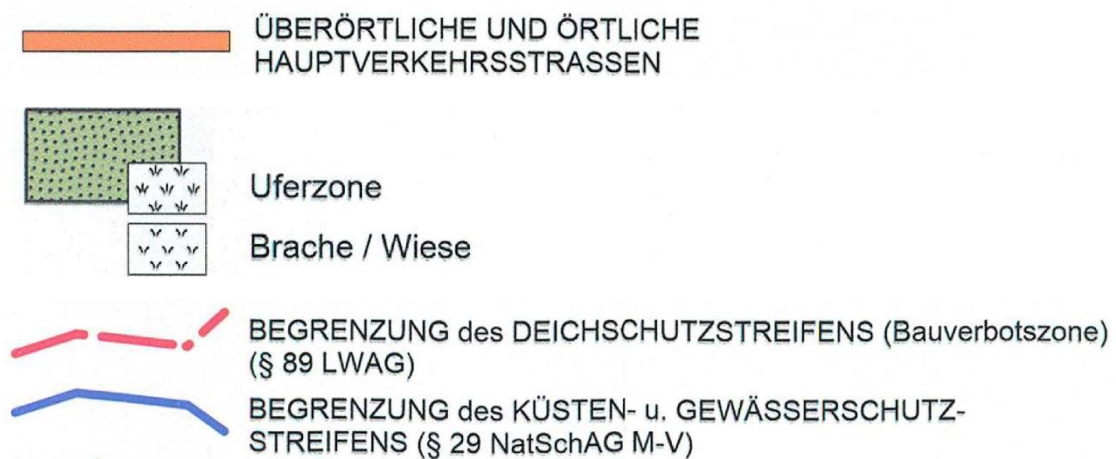


Abbildung 9: Ausschnitte aus der Planzeichenerklärung gemäß PlanZV für Blatt 2 zu den Planzeichen, die den Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. (Quelle: Planzeichenerklärung gemäß PlanZV für Blatt 2, Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Neubekanntmachung / Blatt 1, Fassung vom 14.08.2018, Stand 10.10.2018.)



## 5.2 Darstellung in der 18. Änderung

Die beabsichtigte Darstellung im Planteil der Flächennutzungsplanänderung zeigt sich wie folgt:



Es wird ausschließlich die Darstellung des Plangebiets als Grünflächen hier Brache / Wiese zu der oben dargestellten, schon an anderer Stelle im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verwendeten Darstellung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche“ geändert. Die „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie die beiden Begrenzungslinien werden übernommen, da diese noch immer Bestand haben.

## 5.3 Erschließungsanlagen

### *Verkehrliche Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung für Bauarbeiten und späterer Benutzung erfolgt über die zum Teil im Plangebiet liegende Jordanstraße. Damit ändert sich zur bestehenden Erschließung nichts. Lediglich eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt ist zulässig.

### *Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen*

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Strom ist für die Beleuchtung der Parkfläche und des öffentlichen Toilettenhäuschen sowie für die geplanten Parkflächen mit Ladesäulen notwendig. Des Weiteren ist das Toilettenhäuschen mit Trinkwasser zu versorgen und das Abwasser zu entsorgen. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers ist ebenfalls notwendig. Genauere Angaben dazu werden nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 gemacht.

### *Bestandsleitungen*

Aussagen zu im Plangebiet liegenden Bestandsleitungen werden ebenfalls nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 gemacht. Da der Geltungsbereich angrenzend an Wohnbauflächen und einer örtlichen Hauptverkehrsstraße liegt, ist mit allen möglichen Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu rechnen.

## 5.4 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Obwohl die vorbereitende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans) keinen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, so bereitet sie diesen jedoch vor. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage der Stellungnahmen Aussagen im Umweltbericht zur Auswirkung des Vorhabens während des Baus und während der Nutzung getroffen.

**6. FLÄCHENBILANZ**

<b>gegenwärtig genutzte Fläche</b>	1,37 ha Gesamtfläche davon <ul style="list-style-type: none"><li>• 0,04 ha Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße</li><li>• 1,33 ha Grünfläche</li></ul>
<b>nach Planung genutzte Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,04 ha Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße</li><li>• 1,33 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li></ul>

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.06.2023 den Beschluss gefasst, den gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde gemäß § 8 Abs. 3 bauGB zum 18. Mal zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Hafenparkplatz koppelwiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der 18.änderung befindet sich zentral/südlich der Ortschaft Zingst, nördlich des Boddendeichs zum Zingster Stroms und südlich der Jordanstraße auf den Flurstücken 168 tlw., 169/1 tlw., 169/3, 177/5 tlw., 178/4, 178/5, 179/4, 179/5, 214/1, 214/2, 215, 216, 217/1, 217/2, 218 und 219/3, der Flur 6, der Gemarkung Zingst.

Der naturräumliche Bestand zeichnet sich durch eine als Parkplatz intensiv genutzte Wiesenfläche mit Schotterflächen ohne Bewuchs aus. Eine im Verfahrensverlauf erfolgende Arten- und Biotoptypenkartierung wird detaillierte Informationen zum naturräumlichen Bestand im Geltungsbereich bereithalten. Das Vorkommen gesetzlich geschützter faunistischer beziehungsweise floristischer Arten wird im Umweltbericht genauer aufgeführt und bewertet. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ aber außerhalb anderer nationaler oder internationaler Schutzgebiete.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope in und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Es ergaben sich keine Standortalternativen nach Prüfung im Gemeindegebiet. Ausschlaggebender Aspekt bei der Prüfung und Bewertung von Standortalternativen im Gemeindegebiet sind vorbelastete, schon als Parkplatz genutzte Freiflächen in Zentrumsnähe zu Zingst. Neben dem im Geltungsbereich der Änderung geplanten Parkplatzes ist im Verkehrsentwicklungsplan der Ausbau eines weiteren an der Barther Straße angedacht.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 15. August 2023

Thomas Nießen

---

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Thomas Niessen

## QUELLEN UND GESETZE / VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - **LWaldG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).