Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,

für das Gebiet
„Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'"

Auftraggeber: Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Bau- und Liegenschaftsamt
18374 Ostseeheilbad Zingst · Hanshäger Straße 1
Tel.: 03 82 32 / 8 10 - 52
Fax: 03 82 32 / 8 10 - 31

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 27. Oktober 2016

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage und Größe des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes	6
8.2	Art der baulichen Nutzung	7
8.3	Maß der baulichen Nutzung	8
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	9
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	9
8.6	Verkehrserschließung	9
9.	Auswirkungen der Planung	10
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	12
10.1	Elektroenergieversorgung	12
10.2	Straßenbeleuchtung	12
10.3	Wasserversorgung	13
10.4	Heizung	13
10.5	Feuerlöscheinrichtung	13
10.6	Fernmeldeeinrichtung	13
10.7	Kommunikation	15
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	15
10.9	Abwasserbeseitigung	15
10.10	Abfallbeseitigung	16
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	16
12.	Altlasten	16
13.	Naturschutz	17
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	17
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	18
14.	Immissionsschutz	18
15.	Kataster- und Vermessungswesen	19
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	20
17.	Kostenschätzung	21

Mit den Anlagen:

Anlage 1: Versickerungsnachweis - Stand: 11. Januar 2016
Anlage 2: Umweltbericht - Stand: 27. Oktober 2016

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548), die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 18. Dezember 2008 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan" vom 28. Januar 2013 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Damgartener Chaussee 40 / Haus I
18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm

Durch das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.16 werden aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches mit bereits vorhandener Bebauung und in Anbetracht der angestrebten Nutzung (WA) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht tangiert.
Daher sind im Rahmen der Planung nach gegenwärtigem Stand keine entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst liegt laut „Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan" von 1996 in der Planungsregion Nordvorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet" zugeordnet.
Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.
Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.16 für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße"" weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche sowie im

nordöstlichen Bereich eine Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Behindertengerechtes Appartementhotel" aus. Folglich musste der Flächennutzungsplan für den nordöstlichen Bereich geändert werden.

Für den nordöstlichen Bereich erfolgte eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche im Rahmen der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24. Oktober 2013 gefasst.
Durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten" am 08. April 2016 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung.

Entsprechend entwickelt die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.16 „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße"". Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

2.4 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.16 ist identisch mit dem des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.38 „Altenbetreutes Wohnen".

Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr.16 wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.38 zwangsläufig aufgehoben. Grundsätzlich gilt, dass wenn auf dem Gebiet eines bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und rechtsverbindlich abgeschlossen wird, dieses automatisch zur Aufhebung der Rechtswirksamkeit des bisherigen Planungsrechtes führt. Somit tritt mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr.16 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.38 außer Kraft.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Gemarkung Zingst

- Flur 5
  Flurstück: 60/112, 60/114, 60/124, 60/127, 60/133, 60/134, 60/137, 60/139, 60/140, 60/144, 60/148, 60/153, 60/154, 352, 353, 354

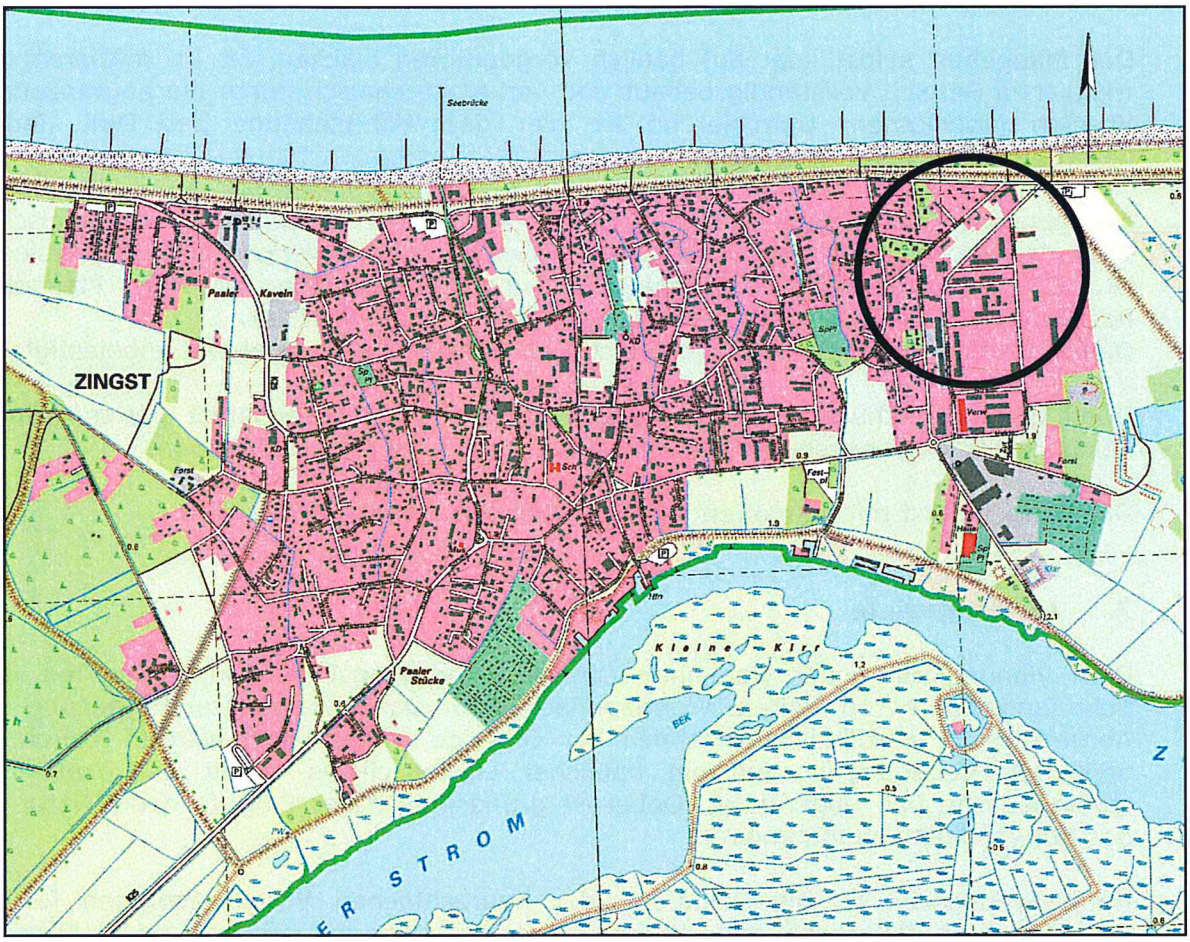
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Ostseeheilbad Zingst. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung am „Müggenburger Weg"
- im Osten durch das Seniorenpflegeheim des DRK und den Campingplatz „Wellnesscamp Düne 6"
- im Süden durch den Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
- im Westen durch die „Hanshäger Straße"

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung" zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 36.800,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.
Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.
Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von 1,25 m über HN im nördlichen Bereich bis auf etwa 0,90 m über HN im südlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.16 liegt im nordöstlichen Bereich von Zingst zwischen der „Hanshäger Straße" im Westen sowie dem „Inselweg" im Osten. Es wird im Norden durch die Bebauung am „Müggenburger Weg", im Osten durch das Seniorenpflegeheim des DRK und den Campingplatz „Wellnesscamp Düne 6", im

Süden durch einen Sportplatz sowie im Westen durch vorhandene Wohnhausbebauung an der „Hanshäger Straße" umgrenzt.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, ist im mittleren und westlichen Bereich vollständig bebaut und verkehrstechnisch durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Dominierend ist hier das Wohngebäude des DRK, indem betreutes Wohnen untergebracht ist.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche großflächig durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt ist. Durch vorhandene Straßenbäume und Kleingehölze ist das Plangebiet überdurchschnittlich begrünt, stellt sich aber sehr aufgeräumt dar.
Die Flächen im östlichen Geltungsbereich sind hingegen weitestgehend unbefestigt.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht. Im Plangebiet gibt es mehrere Teiche sowie Muldensysteme, die der Entwässerung des Gebietes dienen.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.16 weitere Wohnbauflächen für Dauerwohnen zur Ergänzung und Abrundung im nordöstlichen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bebauungen wird ein baulicher Lückenschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Hier soll ausdrücklich ein altengerechtes und betreutes Wohnen möglich sein.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Hanshäger Straße". Innerhalb des Plangebietes ist die Verkehrsführung über leicht geschwungene Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen vorgesehen, ein störender Durchgangsverkehr wird auf den privaten Verkehrsflächen dadurch ausgeschlossen.

Die Vielzahl der vorhandenen Einzelbäume wird in das neue Bebauungskonzept integriert. Weitere Bepflanzungen sind vorgesehen.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes
8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes im östlichen Bereich vom Ostseeheilbad Zingst sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage ortstypische Wohnhäuser innerhalb des Parks errichtet werden.

Planungsziel der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist eine Besetzung der noch freien Bebauungsplanfläche mit ortstypischen Wohnhäusern.
Durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird mittels eines städtebaulichen Vertrages die weitere Bebauung sowie die zeitliche Realisierung gesteuert.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen" aufgeführt. Des weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 35° festgesetzt. Das Krüppelwalmdach als Sonderform wurde im Teil B der Satzung mitaufgenommen, um spätere Irritationen zu vermeiden. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit einem Material in Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen rot sowie rotbraun erfolgen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet sowie im nordöstlichen Bereich als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes [auch Ferienwohnungen], sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.16 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich von Zingst besonders gerecht zu werden. Aus diesem Grund wird auch die sonst zulässige Nutzung (nicht störenden Handwerksbetriebe) nach § 4 Absatz 2 BauNVO nicht zugelassen. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

In den Baufeldern 2 und 3 sind nur Wohngebäude zulässig, in denen ausschließlich altengerechtes Wohnen / Seniorenwohnen (Wohnen von Personen als einem der Hauptmieter, welcher das 60. Lebensjahr vollendet hat oder sich ab dem 50. Lebensjahr im Status einer Erwerbsunfähigkeitsrente oder in einem vergleichbaren Status befindet) stattfinden kann (§ 9 Absatz 1 Nr.8 BauGB).

Im reinen Wohngebiet sind nach § 3 Absatz 2 BauNVO Wohngebäude zulässig. Alle weiteren zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

Die sonst im reinen Wohngebiet zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, werden nicht zugelassen, da durch diese Einrichtung zusätzlicher Verkehr in ein Gebiet hineingezogen wird, welches ausschließlich über private Straßen erschlossen ist und dies zu Konflikten innerhalb der Baugebiete führen könnte. Zudem verfügt die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über eine Kita im Gemeindegebiet.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter des Quartieres „Wohnen im Park" entspricht.
Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Nutzungsgebiete (Baufelder) unterschiedliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht.
Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der kleinen städtischen Grundstücke nicht möglich, da die vorhandene Bebauung die maximal mögliche Grundflächenzahl verlangt.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baulinien / Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Höhen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich bei der Höhe der baulichen Anlagen an die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches orientiert.
Die durch Grünflächen voneinander getrennten Mehrfamilienhäuser passen sich durch Firsthöhen von 9,50 m, 12,00 m bzw. 12,50 m über Bezugspunkt (OK Gelände) an die bereits vorhandene Bebauung im Geltungsgebiet an.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst.
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird in Kombination mit der Firsthöhe die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. drei festgesetzt. Hiermit soll die angestrebte Geschossigkeit gemäß dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst eindeutig festgelegt werden.

Zulässig ist im Plangebiet die offene bzw. die abweichende Bauweise. Das begründet sich auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der späteren Nutzungen der Gebäude.
Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise soll erreicht werden, dass die zu errichtenden Baukörper eine Gebäudelänge von mehr als 50,0 m aufweisen müssen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, eine möglichst großzügige Bebauung barrierefrei errichten zu können. Zudem sind bei einem Baukörper Abstandsflächen im Baufeld selbst nicht relevant, was planerisch von Vorteil ist.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Bauflucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m²	%
Baugebietsfläche insgesamt	36.800,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	21.000,0 12.600,0	57,07 (34,24)
Private Grün- und Gartenflächen	8.400,0	(22,83)
Verkehrsfläche, privat, einschl. Bankett	4.200,0	11,41
Verkehrsfläche, privat, Gehweg	200,0	0,54
Grünfläche, privat	6.400,0	17,39
Fläche für den Naturschutz, teilweise mit Wasserfläche	4.900,0	13,32
Wasserfläche	100,0	0,27

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im baulich vorgeprägten Plangebiet sind keine weiteren infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Ostseeheilbad Zingst vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehres befindet sich in der „Hanshäger Straße" unweit des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der westlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Hanshäger Straße" und im östlichen Bereich an dem „Inselweg".

Die verkehrstechnische Hauptanbindung ist über die „Hanshäger Straße" vorgesehen. Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße A. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 3,50 m, ohne Bankett, auszubilden. Mit einer Gesamtbreite der Straße von 5,50 m ist diese auch mit dem LKW gut befahrbar. Als weiterführende gebietserschließende Anliegerstraßen mit ebenfalls einer Fahrbahnbreite von 3,50 m werden gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B sowie Schnitt C - C die Planstraßen B und C festgesetzt. Alle Straßen erhalten beidseitig der Fahrbahn einen Schotterrasenstreifen, der im Bedarfsfall überfahren werden kann.

Von Begegnungsverkehr ist im Geltungsbereich nicht auszugehen. Auf den sehr kurzen Fahrdistanzen sind die Planstraßen gut einsehbar und erfordern damit keine Ausweichstellen bzw. breitere Straßenprofile.

Im westlichen Bereich erhalten die zwei Stichstraßen je einen Wendekreis für LKW nach EAE 85/95 mit einem Radius von 8,0 m zuzüglich des erforderlichen Überhanges ausgewiesen.

Die Fahrbahnen der Planstraßen A, B und C sind als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen.

Zwei Rad- und Gehwege führen von der Planstraße B bis an die östlich gelegene öffentliche Straße „Inselweg".

Für die Deckschichten der Planstraßen A, B, C sowie des Rad- und Gehweges ist Betonpflaster vorgesehen.

Ein Befahren der an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Straßen ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandenen Gemeindestraßen sind für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
Die Forderungen der Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern - Rügen, die Straßen mindestens 3,55 m sowie im Kurvenbereich 5,50 m breit auszubilden, werden mit den Planstraßen A und D eingehalten.

Die zwei Stichstraßen mit den ausgebildeten Wendekreisen sollen mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Entsprechend sind an den Einmündungen Müllbehältersammelplätze vorgesehen.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Gemeindestraßen zum Abtransport bereitgestellt werden.
Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Gemeindestraßen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Für Stellplätze stehen die gemäß der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sowie entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung.
Zudem können Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sowie nach Rechtswirksamkeit der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil von Zingst ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die allseitig umgebene Bebauung entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der

Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung". Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.
Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserentsorgungsbetriebes Zingst gegeben und gewährleistet.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Insoweit besteht gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG im grenznahen Raum Betretungsrecht, 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.

Eventuell vorliegende Bauanträge können von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird im „Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern" (RREP VP, 2010) als Grundzentrum für den Nahbereich ausgewiesen und stellt somit einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar.
Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen beachtet die Planung das Ziel gemäß 4.1(4) RREP VP, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. Weiterhin wird der Programmsatz 4.1(6) RREP VP „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben." beachtet.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem „Regionalem Raumentwicklungsprogramms Vorpommern" (RREP VP, 2010) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz und eines Tourismusschwerpunktraums. Diesbezüglich werden die Programmsätze mit der Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst beachtet.

In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen

der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.
Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten. Weitere Anlagen der E.DIS AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.
Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der E.DIS AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.
Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG"
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG"

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gesichert. Entsprechend den Erfordernissen wurde die Straßenbeleuchtung bereits neu angelegt. In Teilbereichen kann diese unproblematisch erweitert werden.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und erfolgt bereits von der „Hanshäger Straße" aus.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die HanseWerk AG sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG.

Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der HanseWerk AG anzufordern, um den Leitungsbestand zu schützen. Die Forderungen der HanseWerk AG sind bei eventuellen Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Überplanungen des Bestandsgebäudes zu beachten.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Allein im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Feuerlöschhydranten.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der

Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein.
Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'" ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen ist gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümererklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.
Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.
Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass diese Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.
Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).
Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

> „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)"

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt in Mulden, wo es dann gezielt versickert werden soll. Alle bereits vorhandenen und geplanten Versickerungsmulden sind durch Rohrleitungen miteinander verbunden.

Der Versickerungsnachweis mit Datum 11. Januar 2016 wurde auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 geführt und liegt der Begründung als Anlage bei.
Der maximale Einstau beträgt demnach aufgrund der zu verwendenden Parameter zM = 0,29 m und ist somit deutlich geringer als der maximal zulässige Einstau von max.h = 0,55 m.

Der Versickerungsnachweis mit Stand 11. Januar 2016 wurde der unteren Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern- Rügen zur Prüfung vorgelegt. Den Ausführungen der geplanten Versickerung wurde zugestimmt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist der Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis, unabhängig vom Planverfahren, mit einem Erläuterungsbericht, Leitungsplan und Detaildarstellungen der Versickerungsanlagen bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Zingst zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserentsorgungsbetrieb zur Bestätigung vorzulegen.
Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.
Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der vorhandenen Gemeindestraßen sowie der privaten Straßen die Mülltonnen abgestellt werden. Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Gemeindestraßen zur Abholung deponiert werden.

In Zingst gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Der nächstgelegene Standort befindet sich an der „Hanshäger Straße".

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.
Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz
13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.16 „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße"" wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.
Als Anlage „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.16" dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 sowie der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

Für die Räumung des Teiches zur Wahrung der Sickerfähigkeit wurde ein Zeitfenster vom 01. September bis 30. November festgesetzt. Ebenfalls im Teil B der Satzung wurden für die Gewässerränder innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" eine extensive Bewirtschaftung festgesetzt (maximal einmal jährliche Mahd ab 15. Juli, Beräumung des Mahdgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, kein Umbruch, keine Nachsaaten, keine Bodenbearbeitung).

Die Bereiche innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" südlich des Baufeldes WR_5 sind der Sukzession zu überlassen (vollständiger Nutzungsverzicht). Zur Markierung der Grenzen aller „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind diese durch Eichenspaltpfähle (Abstand 5,0 - 10,0 m) zu begrenzen.

Im Plangebiet werden zwei strukturierte Sammelsteinhaufen auf die Wallkrone des Erdwalles an der südlichen Grenze des Plangebietes angelegt. Die Steinhaufen werden eine Grundfläche von 2,0 m x 4,0 m aufweisen.
Die Bereiche der Sammelsteinhaufen sind im März eines jeden Jahres auf einer Fläche von 40,0 m² von Bewuchs freizuhalten. Das Räumgut ist dabei zu entsorgen.

Die Kompensation erfolgte durch Abbuchung von insgesamt 8.166,0 Kompensationsflächenäquivalenten von den Ökokonten VR-004 und VR-020. Die verbindliche Bestätigung nach § 9 Absatz 3 ÖkoKtoVO M-V ist am 26. September 2016 beim

Landkreis Vorpommern - Rügen eingegangen und wird durch die untere Naturschutzbehörde zugestimmt.

Für den Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'" wurde mit Bescheid vom 24. Oktober 2016 die Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft" erteilt (Befreiung Landschaftsschutzgebiet).

Die Erlaubnis ist mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

a. Vor Baubeginn sind die Sammelsteinhaufen gemäß dem Grünordnungsplan herzustellen und ein Nachweis in Form einer Fotodokumentation der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
b. Spätestens ein Jahr nach Baubeginn sind die Pflanzungen gemäß Grünordnungsplan fertig zu stellen. Bis spätestens zum 31. Dezember ist der Nachweis in Form einer Fotodokumentation der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
c. Unter Anwendung der DIN 18916 und 18919 ist eine fünfjährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.
d. Spätestens ein Jahr nach Baubeginn sind die Umgrenzungen der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft gemäß Grünordnungsplan mit Eichenspaltpfählen dauerhaft zu markieren.
e. Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft auf dem Erdwall sind extensiv zu pflegen oder aufzulassen. Möglich bleibt eine jährliche Mahd ab Juli.
f. Die Pflege der Gewässerränder ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zulässig.
g. Die Naturschutzfläche südlich des Baufeldes WR_5 (Birkenwäldchen) ist der Sukzession zu überlassen (vollständiger Nutzungsverzicht).
h. Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher gemäß Grünordnungsplan sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
i. Abweichungen sind zu beantragen und nur bei schriftlicher Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Weitere Ausführungen zum Artenschutz sind Bestandteil des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'".

14. Immissionsschutz

Eine Aktualisierung der „Schalltechnischen Untersuchung" wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 08. März 2016 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes vorgelegt.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen an den Baugrenzen bzw. an den bereits bestehenden Gebäuden zwischen 36 und 48 dB(A) tags und zwischen 26 und

38 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden an den Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes im Tagzeitraum mindestens 12 dB(A) und im Nachtzeitraum mindestens 11 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte tags / nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Immissionen von Geräuschspitzen im Tag- und Nachtzeitraum an fast allen angrenzenden Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte liegen.

An den Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes liegen die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen im Tagzeitraum unterhalb der zulässigen Werte. Im Nachtzeitraum treten Überschreitungen von maximal 9 dB(A) auf. Sie werden durch Kofferraum- und Türenschlagen auf dem Parkplatz der angrenzenden Seniorenresidenz hervorgerufen. Betroffen ist ein ca. 30,0 m breiter Streifen entlang der nordöstlichen Baugrenze (Baufeld 5 - reines Wohngebiet).

Der Schutz der geplanten Nutzungen des Baufeldes 5 kann durch eine lärmabgewandte Raumorientierung erreicht werden. Schlafräume und Kinderzimmer sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches der Baufläche WR dann nur auf der Süd und / oder Westseite anzuordnen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach

Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,
4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.
Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom) - Erweiterung

01	Straßenbau 900,0 m² x 55,00 €		49.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 200,0 m x 45,00 €		9.000,00 €
03	Regenentwässerung 100,0 m x 65,00 €		6.500,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 200,0 m x 65,00 €		13.000,00 €
05	Grünanlagen / Pflegemaßnahmen pauschal		25.000,00 €
06	Nebenkosten		10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	113.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	21.470,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	114.470,00 €

i. V.

Andreas Kuhn
Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

Ostseeheilbad Zingst, 07. Mai 2015
geändert am: 27. Okt. 2016

BORNHOLDT

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Bebauungsplan Nr. 16
Nachweis der Versickerung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 soll der gesamte Niederschlagsabfluss der versiegelten Flächen gezielt in Mulden und einem Teich zur Versickerung gebracht werden.

In dem Bebauungsplan Nr. 16 von 2013 des Planungsbüro`s Wanke sind die vorhandene Bebauung sowie die vorhandenen Sickermulden und der dauerbespannte Teich eingetragen.

Gemäß der „Städtebaulichen Vergleichswerte" des Planungsbüro´s Wanke ergibt sich die maximal zulässige versiegelte Fläche auf den Grundstücken zu A_{red} = 12.600 m². Die geplanten Verkehrsflächen addieren sich zu A_{red} = 4.400 m².

Die in dem Bebauungsplan dargestellten Versickerungsmulden haben eine versickerungswirksame Fläche (0,5 x Gesamtfläche) von zusammen A_s = 1.059 m².

Der Teich wird in der Berechnung auch als Mulde betrachtet, da als versickerungswirksam nur die halbe Böschungsfläche oberhalb des Dauerwasserspiegels angesetzt wird, nicht der dauerbespannte Teil.

Da die Mulden nahezu höhengleich miteinander verbunden sind, kann der Nachweis in einem Rechengang für das Gesamtgebiet erfolgen.

Die mittlere Sohlhöhe aller Mulden (inkl. Dauerwasserspiegellage des Teiches) wird zu HN +0,15 m angenommen. Die Geländehöhe im Bereich des Bebauungsplanes schwankt zwischen HN + 1,10 m und HN + 1,35 m. Bei einem gewählten Freibord von mindestens 0,40 m ergibt sich der maximal zulässige Wasserspiegel zu HN +0,70 m und somit der maximal zulässige Einstau in den Mulden zu 0,55 m.

Der Kf-Wert in der Gemeinde Zingst ist aus diversen Baumaßnahmen bekannt und beträgt ca. Kf = 1,0 x 10^{-4} m/s.

Die Berechnungen auf den folgenden Seiten werden mit einem Kf-Wert von 0,5 x 1,0 x 10^{-4} m/s = 5 x 10^{-5} m/s geführt.

Dem Umstand folgend, dass die Intensität der Regenereignisse augenscheinlich zunimmt, werden die Berechnungen nicht mehr – wie bisher – mit Niederschlägen 5-jähriger, sondern mit Niederschlägen 10-jähriger Wiederkehrhäufigkeit geführt.

Die gewählte Niederschlagsbelastung entstammt der Auswertung des KOSTRA-Atlasses für das Rasterfeld 56/10 (siehe folgende Seite).

Der Versickerungsnachweis wird mit dem Programm A138-XP auf den folgenden Seiten geführt.

In der ersten Berechnung, mit den oben genannten Parametern (Versickerungsfläche A_S = 1.059 m²) ergibt sich die Einstauhöhe in den Mulden zu 0,45 m, der zulässige Einstau wird also nicht überschritten.

Wenn die Versickerungsfläche A_S um 491 m² auf dann 1.550 m² erhöht wird, beträgt die Einstauhöhe 0,29 m (siehe letzte Seite) und der Freibord beträgt 0,26 m.

Diese Erhöhung ist zwar rechnerisch nicht erforderlich, verbessert aber die Betriebssicherheit der regenwasserseitigen Entwässerung.

Diese zusätzlichen 491 m² Muldenfläche sollten proportional zu den versiegelten Flächen in der nordöstlichen und der südöstlichen Ecke des B-Plangebietes angeordnet werden.

Dies bedeutet A_S = 276 m² zusätzlich in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplanes und A_S = 215 m² zusätzlich in der südöstlichen Ecke des B-Planes.

Aufgestellt: Albersdorf, den 11.01.2016 Ru-St

BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf/Holstein
Telefon: 04835 / 97 06-0
Telefax: 04835 / 97 06-32
r.rubien@bornholdt-gmbh.de

Niederschlagshoehen und -spenden fuer das ausgewaehlte Rasterfeld: **56/10** (Zingst)

T		.5		1.		2.		5.		10.		20.		50.		100.	
D	I I I	hN	RN	hN	RN	hN	RN	hN	RN	hN	RN	hN	RN	hN	RN	hN	RN
5 min	I	4.7	155.3	5.9	195.5	7.1	235.6	8.7	288.7	9.9	328.9	11.1	369.0	12.7	422.1	13.9	462.3
10 min	I	5.8	96.9	7.5	125.8	9.3	154.7	11.6	192.9	13.3	221.8	15.0	250.7	17.3	288.9	19.1	317.8
15 min	I	6.6	73.4	8.8	97.2	10.9	121.1	13.7	152.6	15.9	176.4	18.0	200.2	20.9	231.7	23.0	255.6
20 min	I	7.2	60.2	9.7	81.0	12.2	101.8	15.5	129.2	18.0	150.0	20.5	170.8	23.8	198.3	26.3	219.1
30 min	I	8.2	45.4	11.3	62.6	14.3	79.7	18.4	102.4	21.5	119.5	24.6	136.7	28.7	159.3	31.8	176.5
45 min	I	9.2	34.2	13.1	48.4	16.9	62.5	21.9	81.2	25.7	95.3	29.6	109.5	34.6	128.2	38.4	142.3
60 min	I	10.1	27.9	14.5	40.3	18.9	52.6	24.8	68.9	29.3	81.3	33.7	93.6	39.6	109.9	44.0	122.2
90 min	I	11.4	21.1	16.0	29.7	20.7	38.3	26.8	49.6	31.4	58.2	36.0	66.8	42.2	78.1	46.8	86.7
2 h	I	12.5	17.3	17.2	24.0	22.0	30.6	28.3	39.3	33.1	45.9	37.8	52.6	44.1	61.3	48.9	67.9
3 h	I	14.1	13.1	19.1	17.7	24.1	22.3	30.6	28.4	35.6	32.9	40.6	37.5	47.1	43.6	52.1	48.2
4 h	I	15.4	10.7	20.5	14.2	25.6	17.8	32.4	22.5	37.5	26.0	42.6	29.6	49.4	34.3	54.5	37.8
6 h	I	17.4	8.0	22.7	10.5	28.0	13.0	35.1	16.2	40.4	18.7	45.7	21.2	52.8	24.4	58.1	26.9
9 h	I	19.6	6.0	25.1	7.8	30.7	9.5	38.0	11.7	43.6	13.4	49.1	15.2	56.5	17.4	62.0	19.1
12 h	I	21.3	4.9	27.0	6.3	32.7	7.6	40.3	9.3	46.0	10.6	51.7	12.0	59.3	13.7	65.0	15.0
18 h	I	23.7	3.7	29.8	4.6	35.8	5.5	43.8	6.8	49.9	7.7	55.9	8.6	63.9	9.9	70.0	10.8
24 h	I	26.1	3.0	32.5	3.8	38.9	4.5	47.4	5.5	53.8	6.2	60.1	7.0	68.6	7.9	75.0	8.7
48 h	I	28.1	1.6	37.5	2.2	46.9	2.7	59.3	3.4	68.8	4.0	78.2	4.5	90.6	5.2	100.0	5.8
72 h	I	35.2	1.4	45.0	1.7	54.8	2.1	67.7	2.6	77.5	3.0	87.3	3.4	100.2	3.9	110.0	4.2

T - Wiederkehrzeit (in a): mittlere Zeitspanne in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder ueberschreitet
D - Niederschlagsdauer einschliesslich Unterbrechungen (in mm, h)
hN - Niederschlagshoehe (in mm)
RN - Niederschlagsspende (in l/(s*ha))

Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138

ATV-DVWK

A138-XP

Dimensionierung von Versickerungsanlagen Datum 11.01.2016

Bornholdt Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf
Lizenznr.: 201-0300-0258

Projekt

Bezeichnung:	Zingst, Bebauungsplan Nr. 16
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. R. Rubien
Bemerkung:	Muldenversickerung

Angeschlossene Flächen

Nr.	angeschlossene Teilfläche Ae [m²]	mittlerer Abflußbeiwert PsiM [-]	undurchlässige Fläche Au [m²]	Beschreibung der Fläche
1	12600	1	12600.00	Grundstücke maximal
2	4400	1	4400.00	Verkehrsflächen
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
Gesamt	**17000.00**	**1.00**	**17000.00**	

Risikomaß

Verwendeter Zuschlagsfaktor fz 1,1

Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138

ATV-DVWK

A138-XP

Dimensionierung von Versickerungsanlagen Datum 11.01.2016

Bornholdt Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf
Lizenznr.: 201-0300-0258

Projekt

Bezeichnung:	Zingst, Bebauungsplan Nr. 16
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. R. Rubien
Bemerkung:	Muldenversickerung

Eingangsdaten

angeschlossene undurchlässige Fläche	Au	17000	m²
maximale Versickerungsfläche	As	1059	m²
wassergesättigte Bodendurchlässigkeit	kf	0,00005	m/s
Niederschlagsbelastung	Station56 /10 (KOSTRA)		
	n	0.1	1/a
Zuschlagsfaktor	fz	1,1	

Bemessung der Versickerungsmulde

D [min]	rD(n) [l/(s·ha)]	V [m³]
5	328.9	187.3
10	221.8	246.9
15	176.4	289.2
20	150.0	322.6
30	119.5	374.9
45	95.3	432.5
60	**81.3**	**476.6**
90	58.2	467.1
120	45.9	446.8
180	32.9	391.3
240	26.0	324.4
360	18.7	173.3

Erforderliche Größe der Anlage

<u>notwendiges Speichervolumen</u>

V = 476.6 m³

$$V = [(A_U + A_s) \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)} - A_s \cdot \frac{k_f}{2}] \cdot D \cdot 60 \cdot f_z$$

<u>mittlere Einstauhöhe</u>

zM = 0.45 m

$$z_M = V / A_s$$

<u>rechnerische Entleerungszeit</u>

te = 5.00 h

$$t_E = 2 \cdot z_M / k_f$$

<u>Nachweis der Entleerungszeit für n=1/a</u>

te = 1.92 h

Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138

ATV-DVWK

A138-XP

Dimensionierung von Versickerungsanlagen Datum 11.01.2016

Bornholdt Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf
Lizenznr.: 201-0300-0258

Projekt

Bezeichnung:	Zingst, Bebauungsplan Nr. 16
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. R. Rubien
Bemerkung:	Muldenversickerung

Angeschlossene Flächen

Nr.	angeschlossene Teilfläche Ae [m²]	mittlerer Abflußbeiwert PsiM [-]	undurchlässige Fläche Au [m²]	Beschreibung der Fläche
1	12600	1	12600.00	Grundstücke maximal
2	4400	1	4400.00	Verkehrsflächen
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
Gesamt	**17000.00**	**1.00**	**17000.00**	

Risikomaß

Verwendeter Zuschlagsfaktor fz 1,1

Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138

ATV-DVWK

A138-XP

Dimensionierung von Versickerungsanlagen Datum 11.01.2016

Bornholdt Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf
Lizenznr.: 201-0300-0258

Projekt

Bezeichnung:	Zingst, Bebauungsplan Nr. 16
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. R. Rubien
Bemerkung:	Muldenversickerung

Eingangsdaten

angeschlossene undurchlässige Fläche	Au	17000	m²
maximale Versickerungsfläche	As	1550	m²
wassergesättigte Bodendurchlässigkeit	kf	0,00005	m/s
Niederschlagsbelastung	Station56 /10 (KOSTRA)		
	n	0.1	1/a
Zuschlagsfaktor	fz	1,1	

Bemessung der Versickerungsmulde

D [min]	rD(n) [l/(s·ha)]	V [m³]
5	328.9	188.5
10	221.8	246.0
15	176.4	285.6
20	150.0	316.1
30	119.5	362.2
45	95.3	410.0
60	**81.3**	**443.8**
90	58.2	411.1
120	45.9	367.4
180	32.9	264.7
240	26.0	150.2
360	18.7	-96.5

Erforderliche Größe der Anlage

<u>notwendiges Speichervolumen</u>

V = 443.8 m³

$$V = [(A_U + A_s)\cdot 10^{-7}\cdot r_{D(n)} - A_s\cdot \frac{k_f}{2}]\cdot D\cdot 60\cdot f_Z$$

<u>mittlere Einstauhöhe</u>

zM = 0.29 m

$$z_M = V / A_s$$

<u>rechnerische Entleerungszeit</u>

te = 3.18 h

$$t_E = 2\cdot z_M / k_f$$

<u>Nachweis der Entleerungszeit für n=1/a</u>

te = 1.10 h

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

UMWELTBERICHT

zum

Bebauungsplan Nr. 16

„Seniorenwohnpark Hanshäger Straße“

(als Anlage zur Begründung vom 27.10.2016)

Vorhabenträger: **Feldner Stuck- und Wohnbau GmbH**
Gewerbestraße 28
90556 Cadolzburg

Planungsbüro: **Wanke**
Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA Planungs GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89570

Büro Kiel:
Karlsbader Strasse 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-789109

Email: info@topiaria.de

Stand: 30.09.2016

i. V.

GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 3
1.2 Lage im Raum 4
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele 4

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden 5
2.2 Schutzgut Wasser 6
2.3 Schutzgut Klima / Luft 7
2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen 7
2.5 Schutzgut Mensch 8
2.6 Schutzgut Landschaft 9
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 10
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 10
2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 10

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 10

4. Alternative Planungsmöglichkeiten 10

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1. Vermeidung und Verringerung 11
5.2 Ausgleich 12

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 12

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 12

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 13

Anlagenverzeichnis

1. Grünordnungsplan

1.1 Bestandsplan (letzte Änderung Mai 2016)
1.2. Entwurfsplan (letzte Änderung September 2016)
1.3. Umweltprüfung (letzter Stand 30. September 2016)

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 BauGB anzuwenden.

Der Umweltbericht bildet auf Grundlage des Baugesetzbuchs BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl i S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) einen gesonderten Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2008.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist identisch mit dem des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen". Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 wird der Wille der Gemeindevertretung zum Ausdruck gebracht, das erforderliche Planverfahren nach Fertigstellung der baulichen Anlagen des altenbetreuten Wohnens für die Erweiterung der Seniorenwohnparkanlage zu beginnen. Hiermit soll Baurecht für Wohnbauflächen geschaffen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst) werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche" dargestellt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen Wohnbauflächen (Baufelder WA 2, WA 3 und WR 5) entwickelt werden

Das ca. 3,68 ha große Plangebiet war ursprünglich mit Gebäuden der damaligen NVA bebaut. Bei den unbebauten Freiflächen handelte es sich um artenarme Rasenflächen. In den Randbereichen hatte sich ein Baumbestand aus hauptsächlich Kiefern, Birken und Pappeln entwickelt.
Im Rahmen der bereits durchgeführten Umgestaltung des Plangebietes wurden mehrere Gebäude errichtet, die innere Erschließung sowie die Anbindung an die Hanshäger Straße hergestellt.

Innerhalb des Plangebietes dominiert zurzeit der lang gestreckte dreigeschossige Baukörper mit altersgerechten Wohnungen und prägt das Gesamtgebiet. Die vier Wohngebäude im Norden ordnen sich mit ihrer Dreigeschossigkeit an. Das Gebiet ist stark durchgrünt. Eine große Wasserfläche zwischen den vorhandenen Gebäuden prägt den gestalterischen Wert der Freiflächen. Westlich des lang gestreckten Wohngebäudes dominiert eine große Rasenfläche. Entlang der Straßen wurden durchgehend Bäume angeordnet (152 Stk.).
Neben den bebauten und versiegelten Flächen mit Gebäuden und den asphaltierten Erschließungsstraßen befinden sich im Plangebiet auf den bisher unbebauten Bereichen der Baufelder WA 2, WA 3 und WR 5 Flächen, die mit Füllbodenmieten und Baustoffen aus der Baumaßnahme „Altenbetreutes Wohnen" überlagert sind. Im Laufe der Zeit hat sich auf diesen Flächen Landreitgras ausgebreitet (Ruderaler Kriechrasen RHK). Im Baufeld WR 5 sind weiterhin zwei Baumgruppen aus Birken vorhanden.

Im Rahmen der weiteren Bebauung soll nun der nördliche Bereich (Baufeld WR 5) als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (max. 0,6) und einer max. Firsthöhe mit 12,00 m entwickelt werden. Im südöstlichen Bereich (Baufelder WA 2 und WA 3) sollen weitere Gebäude sowie die erforderliche verkehrstechnische Erschließung (Fahrbereich, Fußwege) gebaut werden. Die Bauweise ist mit WA Allgemeines Wohngebiet und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (max. 0,6) festgesetzt. Die Firsthöhen sind mit max. 9,50 m festgelegt.

Die gesamte Überbauung und Erschließung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 nimmt ca. 1,7 ha oder 46,85 % des Geltungsbereiches ein. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens. Durch entsprechende Maßnahmen sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen.

1.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst – zwischen Ostsee und Bodden gelegen – befindet sich im Norden des Landkreises Nordvorpommern auf der gleichnamigen Halbinsel Zingst, welche Teil der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist. Zingst liegt in der naturräumlichen Einheit "Fischland-Darß-Zingst und Barther Boddenkette", die dem Naturraum „Ostseeküstengebiet" zugeordnet ist. Ein natürliches Grundgefüge ist dem gesamten Küstengebiet eigen. Es besteht aus mehr oder weniger breiten Buchten, die vom Meere her verschieden tief in das Land eingreifen. Der Zingst stellt eine nahezu ebene, durch Küstenausgleichsprozesse entstandene Seesandplatte dar. Die übersandeten Pleistozänkerne treten kaum hervor.
Das ca. 3,68 ha große Plangebiet liegt im nördlichsten Bereich der ehemaligen Konversionsfläche. Das Gebiet ist an drei Seiten umgeben von vorhandener ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung, im Süden durch den Sportplatz, im Osten durch den Caravan- und Campingplatz „Wellness – Camp Düne 6" sowie das Pflegeheim des DRK mit seiner viergeschossigen Bauweise und im Westen durch die Wohnbebauung der Hanshäger Straße.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts der Europäischen Union, des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Festgelegt sind dort u.a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Weiterhin sind das Bodenschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Weitere Umweltziele finden sich zum einen in den Planwerken der übergeordneten Raumplanung (Landesraumentwicklungsprogramm, Regionalplänen, Flächennutzungsplan) und in der übergeordneten Landschaftsplanung (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan). Zum anderen sind Umweltziele durch rechtliche Festsetzungen auf Grundlage von Fachgesetzen (z.B. Landschaftsschutzgebiet) formuliert. Aber auch die sonstigen in den Fachgesetzen formulierten Umweltziele sind für die Darstellung möglicher Umweltauswirkungen relevant.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Zingst werden die örtlichen Ziele des Umweltschutzes auf kommunaler Ebene dargestellt.

Die wichtigsten Ziele der o.g. übergeordneten Planungen sind im Umweltbericht zur 1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zingst dargelegt und werden an dieser Stelle nicht wiederholt.

Im Landschaftsplan (2003) der Gemeinde Seeheilbad Zingst werden auf den Flächen des Plangebietes folgende Biotopkomplexe der Siedlungsbereiche dargestellt: Das Plangebiet wird als „Brache der Verkehrs- und Industrieflächen" in Verbindung mit Ruderaler Staudenflur und Nicht- oder teilversiegelter Freifläche, mit Spontanvegetation (OBV/RHU/PEU) dargestellt. Vereinzelt kommt Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vor.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" erfolgte eine flächendeckende Bestandskartierung der Freiflächen des Plangebietes, welche die Aussagen des Landschaftsplanes konkretisieren. Die Bestandserfassung erfolgte in Anlehnung an die „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände MV" (LAUN, 1997).

Die im Plangebiet erfassten Biotoptypen sind den „Siedlungsbiotopen" zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um „anthropogene Biotope und Biotopkomplexe mit Verbreitungsschwerpunkt im besiedelten Bereich einschließlich aller baulichen Strukturen, d.h. insbesondere Garten und Grünanlagen, Gebäude und Gebäudekomplexe, Industrie- und Gewerbeflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen" (LAUN, 1997).
Das gesamte Plangebiet ist als „Brachfläche der Industriegebiete" (OBV) definierbar. Innerhalb dieser Brachfläche kommen kleinflächig folgende Biotoptypen vor: Bäume, Siedlungshecke (PHZ), Artenarmer Zierrasen (PER), Naturnaher Teich (SKC), Ruderalfläche (RHU), Ruderaler Kriechrasen (RHK), Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) – Birkengruppen.

Das Plangebiet stellt sich als stark anthropogen überprägter Lebensraum dar. Die bisher unbebauten Bereiche zeigen sich als innerstädtische Brachfläche, die mit Füllbodenmieten und Baustoffen aus der vorangegangenen Baumaßnahme überlagert ist. Insgesamt finden sich im gesamten Plangebiet nur Biotoptypen von geringerer Bedeutung, die nicht in der Roten Liste für gefährdete Biotoptypen in der BRD geführt werden. Ein Schutzstatus nach Landesnaturschutzgesetz liegt ebenfalls nicht vor. Geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation ist den Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" zu entnehmen.

Im Folgenden werden nur die für die jeweiligen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die Auswirkung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden, aufgezeigt.

Die in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" aufgeführten Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies ist insbesondere die geplante Nutzung sowie deren Maß, mit dem Eingriffe ausgeübt werden.

2.1 Schutzgut Boden

Im Gemeindegebiet von Zingst stehen überwiegend Sand- und Moorböden von geringem landwirtschaftlichen Nutzwert an. Die im Plangebiet anstehenden vom Grundwasser beeinflussten Sande weisen eine gute Durchlüftung bei einem geringen Speichervermögen für nutzbares Wasser auf. Dadurch können Schadstoffe leicht durch Niederschläge im Boden verteilt werden.
Nach der Karte 11 „Schutzwürdigkeit des Bodens" des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Nordvorpommern (GLRP-NVP) liegt die Gemeinde Zingst in einem „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit, einschließlich Siedlungsbereiche".
Nach derzeitigem Planungsstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Verdachtsflächen für kontaminierte Standorte verzeichnet.

Bewertung:

Die Böden des Plangebietes stellen sich als anthropogen überformt dar. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend durch Bebauung, Verdichtung und Ablagerungen verändert, d.h. der natürliche Boden steht nicht mehr bzw. nur noch in Teilbereichen an. Ca.43 % (= ca. 15.900 qm) der Gesamtfläche von 36.800 qm waren vor der Umgestaltung (2003) durch Versiegelung und Überbauung versiegelt. Durch die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden ca. 17.240 qm von 36.800 qm (= 46,85 %) versiegelt, d.h. es erfolgt eine Zunahme der Versiegelung um 3,53 % (= 1.299 qm).

Prognose:

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baurechte ist mit einer Zunahme der überbauten und versiegelten Flächen zu rechnen, was wiederum zu einer weiteren Beeinträchtigung der vorhandenen natürlichen oder naturnahen Böden führt. Der dauerhafte Verlust der Bodenfunktionen (Speicher- und Regulationsfunktion, Lebensraumfunktion) wird sich erhöhen.
Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden bestehen allgemein durch: Oberbodenabtrag und –lagerung, Baugrubenaushub, Straßen- und Wegebau, Bodenmodellierung, Ver- und Entsorgungsleitungen. Dies führt zu Verdichtung, Versiegelung, Verringerung der Deckschicht, Veränderung von Bodengefüge und -profil und damit zur Zerstörung des belebten Bodens.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind ca. 17.240 qm durch Bebauung und Versiegelung dauerhaft befestigt.
Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Diese Veränderungen sind jedoch von geringer Dauer und die Flächen können nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden.

Es entstehen durch die Nutzung als Wohnbauflächen (WA 2, WA 3 und WR 5) keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.
Eine Flächenversiegelung ist adäquat nur durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Der Verlust von natürlich gewachsenem Boden kann nicht ausgeglichen werden, vielmehr müssen sich die Maßnahmen auf die Minderung der Eingriffswirkungen beschränken.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Durch entsprechende Maßnahmen sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Folgende Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Planung: es werden weitere Sickermulden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers angelegt, Bäume und Sträucher werden gepflanzt sowie Rasenflächen angelegt und es werden zwei strukturierte Sammelsteinhaufen auf der Wallkrone des gärtnerisch nicht zu pflegenden Erdwalls an der südlichen Grenze des Plangebietes geschaffen.

Für das Schutzgut Boden sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**

Im Plangebiet wurden bereits eine ca. 2.900 qm große Wasserfläche (Teich) sowie mehrere Mulden zur Aufnahme des Niederschlagwassers angelegt. An der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches existieren wechselfeuchte Mulden.

*** Grundwasser/Bodenwasser**
Die Güte und Menge des Grundwassers hängt von den geohydrologischen Verhältnissen ab. Zum Grundwasser/Bodenwasser liegen keine konkret örtlich bezogenen Daten für das Untersuchungsgebiet vor.
In Teilbereichen ist davon auszugehen, dass in geringen Tiefen mit wasserführenden Schichten oder stark feuchten Bodenverhältnissen gerechnet werden kann. Das oberflächennahe Grundwasser liegt im Gemeindegebiet ca. bei 0,5-1,0 m Tiefe unter Gelände.

Bewertung:

Grundsätzlich haben alle unversiegelten Flächen eine Bedeutung für Grundwasserschutz und - bildung. Das Grundwasser ist generell als empfindlich und schutzwürdig einzustufen.
Im Bereich der versiegelten und befestigten Flächen des Plangebietes ist der natürliche Kreislauf von Niederschlag, Versickerung und Verdunstung unterbrochen. Die neu angelegten und geplanten Mulden zur Aufnahme der Niederschläge sowie großflächige Rasenflächen im Plangebiet unterstützen den natürlichen Kreislauf.

Prognose:

Durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzten Baurechte wird es zu einer weiteren Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes kommen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches reduzieren sich die versickerungsfähigen Bodenoberflächen. Es ist von einem Versiegelungsgrad von ca. 46,85 % auszugehen. Die durch Versiegelung und Überbauung verminderte Infiltration des Niederschlagwassers kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.
Anlagebedingt wirkt sich die Überbauung und Versiegelung negativ auf das Grundwasser aus. Bei Beachtung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase können Kontaminationen vermieden werden. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.
Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung und Verdunstung gelangen. Es werden weitere Sickermulden angelegt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Das gesamte Küstengebiet unterliegt dem Ostseeküsten-Klima mit einem sehr gleichmäßigen Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung. Das Klima ist relativ niederschlagsarm. In den Frühjahrsmonaten verhindert die kalte Ostsee die Auflösung von Schauern, ablandige Winde bewirken eine Herabsetzung der Regenbereitschaft.

Das Regionalklima (Meso- und Mikroklima) wird durch die Ausprägung der natürlichen und der baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Für die klimatische Regenerationsfunktion sind Landschaftsräume mit einer ausgleichenden Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete von besonderer Bedeutung.
Grünlandflächen sind im allgemeinen Flächen der Kaltluftentstehung. Kaltluft entsteht durch Abkühlung der bodennahen Luftschicht. Sie folgt dem natürlichen Gefälle und fließt dem tiefsten Punkt des Geländes zu. Waldflächen stellen im Allgemeinen klimatisch ausgeglichene Bereiche dar. Sie üben eine klimatische Regeneration durch Staub- und Schadgasfilterung, Sauerstoffproduktion und Erhöhung der Luftfeuchte aus. Sie besitzen damit auch Immissionsschutzfunktion. Daneben weisen sie ein bioklimatisch günstiges Kleinklima auf.

Bewertung:

Der Baumbestand der Umgebung und der des Plangebietes sind positiv zu bewerten. Sie übernehmen Funktionen hinsichtlich Frischluftproduktion sowie der Filterung von Stäuben und Abgasen. Die Bedeutung des Planungsgebiets selbst für das Klima ist aufgrund der Kleinflächigkeit insgesamt als gering einzustufen. Dennoch übernehmen die unbebauten und unversiegelten Flächen sowie die Vegetationsflächen klimaökologische Funktionen. Der Straßenverkehr in Zingst führt besonders in den Sommermonaten zu Stickstoff- und Staubbelastungen angrenzender Bereiche.

Prognose:

Während der Bauphase werden Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen durch Baufahrzeuge, Bautätigkeiten sowie Zuliefer- und Entsorgungsverkehr entstehen. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar und nur temporär und lokal wirksam. Grundsätzlich sind diese Beeinträchtigungen durch technische und organisatorische Maßnahmen in gewissem Umfang minimierbar.
Die durch die geplante Bebauung hervorgerufenen Veränderungen, bezogen auf die Gesamtsituation des Klimas, sind von geringer Bedeutung. Einerseits handelt es sich um temporär auftretende Beeinträchtigungen, die nach Abschluss der Bautätigkeit beendet sind. Anlagebedingt treten keine regional oder lokal wirksamen Immissionen auf, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten, deren Größe jedoch vernachlässigbar ist. Es ist deshalb nicht mit relevanten zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zu rechnen.
Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich.

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan der Gemeinde Zingst (2003) als „Brache der Verkehrs- und Industrieflächen" in Verbindung mit Ruderaler Staudenflur und nicht- oder teilversiegelter Freifläche, mit Spontanvegetation (OBV/RHU/PEU) dargestellt. Vereinzelt kommt Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vor.
Durch Abriss bestehender Gebäude und bereits erfolgter Neubebauung und Anlage von Freiflächen wurden die Flächen des Plangebietes verändert.
Innerhalb des Plangebietes sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- Bäume – teilw. vorhanden und neu angelegt
- Siedlungshecke (PHZ) – neu angelegt
- Artenarmer Zierrasen (PER) – neu angelegt
- Naturnaher Teich (SKC) – neu angelegt
- Ruderalfläche (RHU)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)

- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) – Birkengruppen

Bewertung:

Hinsichtlich der Kriterien Artenvielfalt, Naturnähe und Seltenheit ist das allseitig von Bebauung begrenzte Plangebiet mit seinen Biotoptypen als geringwertig einzustufen. Die Charakteristik eines vom Menschen beeinflussten Siedlungsbiotops überwiegt hier. Geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden.
Im Rahmen der geplanten Bebauung erfolgt im Plangebiet überwiegend eine Beeinträchtigung von Flächen mit geringerer Bedeutung für den Naturschutz. Die Gehölzbestände und die ungenutzten Freiflächen haben jedoch für die Klein- und Kleinsttierwelt eine Bedeutung. Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Arten durch die künftige Nutzung der Flächen besteht zunächst in der Verdrängung in benachbarte Biotope. Bei Bepflanzung der künftigen Freiflächen mit Bäumen / Sträuchern bzw. durch das Anlegen von Sammelsteinhaufen in den nicht gärtnerisch gepflegten Trittsteinbiotopflächen werden neue Biotope geschaffen, die eine schnelle Wiederbesiedlung ermöglichen.

Prognose:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen bestehen anlagebedingt durch dauerhafte Versiegelungen.
Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorkommenden Arten durch die künftige Nutzung der Flächen ist aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes nicht anzunehmen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht anzunehmen.
Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung integriert worden. Die Birkenwäldchen werden erhalten. Zur Begrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgt die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen. Durch das Anlegen von wechselfeuchten Mulden und zwei Sammelsteinhaufen werden neue Biotope für z.B. Zauneidechsen geschaffen. Die zu erwartenden Eingriffe können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
Unter Anwendung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Es sind für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften nach § 39 und § 44 BNatschG zum Artenschutz sind bei der Bauausführung anzuwenden unter Berücksichtigung der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie.
Eine detaillierte Tierartenerhebung und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet sind das Vorkommen von Quartieren heimischer Fledermausarten auszuschließen sowie die Gefahr einer direkten Tötung einzelner Individuen infolge des geplanten Vorhabens. Aufgrund des Nichtvorhandenseins sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit einer Lebensstätte zu befürchten. Verbotstatbestände werden nicht verletzt.
Das Vorkommen von Amphibien im Plangebiet ist aufgrund des Vorhandenseins eines größeren Teiches wahrscheinlich. Von einem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten im Plangebiet ist nicht auszugehen.
Im Rahmen der Bestandserfassungen wurden weder besonders noch streng geschützte Pflanzenarten festgestellt. Auf Grundlage der Kenntnisse über die geographische Verbreitung der Arten und über ihre Standortansprüche kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine streng geschützten Pflanzenarten vorkommen.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch lässt sich über die Themenbereiche Erholung und Lärm beschreiben.

Das Landschaftsprogramm weist die Gemeinde Zingst dem „Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ zu.

Küstenlandschaften sind begehrte Erholungsgebiete und ziehen saisonal große Mengen Erholungssuchende an. Der Fremdenverkehr in Zingst ist auf den Strand- und Badebetrieb ausgerichtet. Daneben zieht insbesondere der Herbst mit seinem Kranichzug weitere Gäste an. Die Kulturlandschaft um Zingst ist für eine landschaftsgebundene Erholung - wie Spazieren gehen, Wandern, Radfahren - geeignet. Weiterhin bietet sich die „Naturbeobachtung" als „stille Erholungsform" in den Bereichen der Alten Straminke, der Zingster Heide und dem Zingster Strom mit den Inseln Kirr und Oie an - mit den unterschiedlichen Biotoptypen, die eine Vielzahl an Tierarten einen Lebensraum bietet.

Bewertung:

Das Plangebiet selbst hat Bedeutung für die wohnungsnahe Erholungsnutzung. Östlich des Plangebietes existiert ein mit einer Lindenallee bestandener Fuß- und Radweg, welcher das Plangebiet vom angrenzenden Caravan- und Campingplatz trennt und vom Bodden zur Ostsee führt. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung integriert. Zur Begrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften).
Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist einerseits durch die im Norden während der Sommermonate stärker frequentierte Seestrasse, durch den An- und Abreiseverkehr der Gäste des angrenzenden Campingplatzes, andererseits durch die vorhandene Erschließung des Plangebietes bereits gegeben.

Prognose:

In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten durch die Neubebauung keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten, deren Größe jedoch vernachlässigbar ist.

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch.

2.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft wird im Wesentlichen durch ihre Struktur geprägt (d.h. Relief, Vegetation, u.a.). Im allgemeinen wird das Landschaftsbild umso positiver bewertet, je natürlicher die Landschaft ist. Mit der positiven Bewertung durch den Betrachter ist gleichzeitig auch die Erholungseignung verknüpft. Je vielfältiger und abwechslungsreicher eine Landschaft ist, umso höher kann sie bewertet werden.

Nach Karte 8 „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes" (GLRP NVP) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit, einschließlich der Siedlungsbereiche". Das Landschafts-/Ortsbild des Plangebietes wird in seiner näheren Umgebung im Norden und Westen durch vorhandene Bebauung geprägt. Östlich schließt sich das Gelände des Caravan- und Campingplatzes und das Pflegeheim an. Im Süden liegt der Sportplatz. Die bebauten Flächen und die Freiflächen der Umgebung sind durch einige Bäume und Gehölzgruppen gegliedert. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist städtebaulich geprägt.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt im Ortsgebiet der Gemeinde Zingst. Das Plangebiet selbst ist ein Ort für die wohnungsnahe Erholung. Es sind keine freien, d.h. unverbauten Sichtachsen, die Blickbeziehungen zu naturnahen Landschaftsräumen ermöglichen, vorhanden. Es sind keine wertvollen Landschaftsbestandteile betroffen.

Prognose:

Durch die zukünftige Nutzung wird das Ortsbild nicht negativ verändert. Eine Eingrünung der Bebauung nach außen ist ebenfalls von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch Pflanzmaßnahmen werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden. Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher wird auch auf heimische, standortgerechte Arten zurückgegriffen. Die Einzelbäume und die Birkenwäldchen werden erhalten und in die Planung integriert.

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Landschaft.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Historische Kulturlandschaften oder Kulturlandschaftsbestandteile sind nicht betroffen, was sich bereits aus der ehemaligen Nutzung herleitet. Mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung von Bodenfunden bei Bauarbeiten werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben. Es befinden sich im Plangebiet zu berücksichtigende Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können.

Für das Plangebiet ist eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter an sich, aber auch die jeweiligen Empfindlichkeiten sind überwiegend relativ gering. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nur gering ausgeprägt und im Hinblick auf das Vorhaben als unempfindlich zu bewerten.

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebietes.

2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben am ausgewählten Standort keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 2.1 bis 2.8 beschrieben. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der zukünftige Zustand des Plangebietes würde sich ohne das veränderte Vorhaben weiterhin als innerstädtische Brachfläche, die mit Füllbodenmieten und Baustoffen aus der vorangegangenen Baumaßnahme überlagert ist, darstellen.
Das Plangebiet ist durch die vorangegangenen Nutzungen bereits erheblich vorbelastet. Eine naturnahe, ungestörte Entwicklung ist nicht möglich. Die Defizite hinsichtlich geordneter städtebaulicher Entwicklung blieben bestehen. Die bisher unbebauten Bereiche würden weiter als Lagerplatz genutzt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Zingst steht nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet war ursprünglich mit Gebäuden der damaligen NVA bebaut. Bei den unbebauten Freiflächen handelte es sich um artenarme Rasenflächen. In den Randbereichen hatte sich ein Baumbestand aus hauptsächlich Kiefern, Birken und Pappeln entwickelt.
Im Rahmen der bereits durchgeführten Umgestaltung des Plangebietes wurden mehrere Gebäude errichtet, die innere Erschließung sowie die Anbindung an die Hanshäger Straße hergestellt.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde

Zingst durchzuführen. Mit der Nachnutzung dieser städtischen Brachfläche sind nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Ziel der sparsamen Verwendung von Grund und Boden wird hier umgesetzt. Es wird keine bisher unbebaute Fläche außerhalb des Ortsgebietes überplant. Es sind keine geschützten Lebensräume betroffen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Verringerung

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Eine alternative Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Zingst steht nicht zur Verfügung (vgl. Punkt 4).

Im Bauleitplanverfahren werden bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Bebauung erfolgt auf einer bereits vorbelasteten Fläche innerhalb der Gemeinde Zingst. Die Versiegelung durch Straßen und Wege wird auf einen vertretbaren Rahmen begrenzt. DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation sind einzuhalten. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Verschiedene Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße“ ausführlich erläutert. Die vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen, wie Eingrünung des Baugebietes durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als parkartige Grünflächen mit bereits vorhandenen Wasserflächen und neu anzulegenden wechselfeuchten Mulden sowie die Schaffung neuer Biotope durch das Anlegen von Sammelsteinhaufen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Mit der Anlage von Sicker- und Retentionsbecken innerhalb des Baugebietes kann eine Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht werden. Es erfolgt die Anlage weiterer Mulden zur Aufnahme der anfallenden Niederschläge.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich.
Das Kleinklima wird durch eine intensive Begrünung des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN / BIOTOPTYPEN:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgt die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen sowie die Anlage von zwei Sammelsteinhaufen für z.B. Zauneidechsen.

SCHUTZGUT MENSCH:

Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Das Baugebiet wird intensiv begrünt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Die zukünftige Bebauung wird durch geeignete Baum- und Strauchpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:

Keine Maßnahmen erforderlich.

5.2 Ausgleich

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 15 BNatSchG ausgeglichen werden. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Augleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße". Die Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Kompensationsbedarfes erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG, 1999).

Die unter 5.1 genannten Maßnahmen dienen auch der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und können für einzelne Schutzgüter den Eingriff relativieren und die gestalterische Qualität des Plangebietes verbessern. Für die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in die Tier- und Pflanzwelt werden im Plangebiet Bäume und Sträucher angepflanzt, das anfallende Wasser in Mulden versickert und zwei Sammelsteinhaufen geschaffen.
Nicht im Plangebiet auszugleichende Flächenäquivalente sind über Ökokonten in der Gemeinde Pruchten abgegolten worden.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Umweltprüfung wurden vorliegende Gutachten, wie z.B. Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Region Vorpommern, Informationen des LUNG M-V zu EU-Schutzgebieten sowie zu nationalen Schutzgebieten und geschützten Biotopen, Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst sowie der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen im Sommer 2013, im Frühjahr 2015 und 2016. Die Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Kompensationsbedarfes erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG, 1999). Der Kenntnisstand zur Beurteilung der Erheblichkeit wird als ausreichend erachtet.
Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen.
Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht in Verbindung mit dem Grünordnungsplan zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden Aussagen konkretisiert und mit Hilfe genauer Flächenberechnungen zu den geplanten Maßnahmen im Plangebiet bewertet. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan unterstützt die Aussagen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Obwohl mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb des eigentlichen Vorhabens Handlungsbedarf für ein Monitoring der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- Verringerungs- und Ersatzmaßnahmen. Während der Bauphase sind die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde zulegen.
Die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durch Fachpersonal zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist jährlich zum 1. November der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zu übergeben.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist identisch mit dem des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen". Es sollen Wohnbauflächen entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen.
Nach Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation konnten unter Berücksichtigung der Eingriffsvermeidungs- bzw. Minderungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen bei den Schutzgütern keine bzw. nur gering erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden.
Die Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von Biotopfläche sind nur teilweise vermeid- bzw. minimierbar; hierzu gehören die Auswirkungen auf den Verlust des Bodens durch Überbauung und Versiegelung. Durch grünordnerische Festsetzungen werden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festgelegt und in den Bebauungsplan integriert.
Nicht im Plangebiet auszugleichende Flächenäquivalente sind über Ökokonten abgegolten worden.
Die Kompensationsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden. Die Planung wird deshalb als umweltverträglich angesehen.