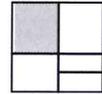


raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 4 für das Gebiet „Paaler End“ Ostseeheilbad Zingst





Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 für das Gebiet "Paaler End".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~15.10.2018~~ **25.10.2018** folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Paaler End“ erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans in der Ursprungsfassung werden im Punkt 8.2 wie folgt ergänzt und bleiben ansonsten unverändert gültig (Änderungen in **fett kursiv**, Streichungen als solche sichtbar).

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze werden ~~den Angaben im Plan entsprechend~~ **insgesamt 47** Laubbäume (Liste 1) **in der Pflanzqualität STU 16-18 cm, 3xv** gepflanzt. Die Bäume sind gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet „Paaler End“ Gemeinde Zingst

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	4
1.1 Grundlagen	4
1.2 Ziele der Planung	4
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Übergeordnete Planungen	4
1.5 Zustand des Plangebiets	5
1.6 Schutzgebiete	6
2 Städtebauliche Planung	7
2.1 Planungskonzept	7
2.2 Änderungen der Festsetzungen	8
2.3 Erschließung	9
2.4 Flächenbilanz	9
3 Auswirkungen der Planung	9
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	9
4 Umweltbericht	10
4.1 Einleitung	10
4.1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele ..	10
4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	11
4.2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	14
4.2.1 Bestandaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale	14
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	16
4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	16
4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen	16
4.2.6 Eingriffsbewertung	16
4.3 zusätzliche Angaben	17
4.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	17
4.3.2 Monitoring	17
4.3.3 Zusammenfassung	17
4.3.4 Quellenverzeichnis	18



1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

Die 2. Änderung erstreckt sich auf eine kleine Teilfläche des insgesamt rund 6 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus den Flurstücken 188/8, 188/9 (teilw.) und 189/5 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Zingst mit insgesamt knapp 0,3 ha. Der Ursprungsplan trat im Dezember 2001 in Kraft.

Für den nordöstlichen Abschnitt soll statt der bisherigen Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ eine Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ ausgewiesen werden. Für die verbleibende Parkplatzfläche werden die Vorgaben zur inneren Gliederung entfernt, da diese aufgrund des nunmehr anderen Zuschnitts nicht mehr sinnvoll erscheinen.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden geringfügig im Punkt 8.2 angepasst und ergänzt, bleiben aber ansonsten unverändert in der für das Plangebiet aktuell verbindlichen Fassung gültig.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans; für den angrenzenden Bereich wird die 1. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich eingespielt. Das Kataster wird zum Stand August 2018 aktualisiert.

1.2 Ziele der Planung

Mit der Änderung soll der Bau einer Rettungswache als dauerhafter Nebenstandort der bestehenden Rettungswache Prerow ermöglicht werden. Vorhabenträger ist der Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern-Rügen.

1.3 Rechtsgrundlagen

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

1.4 Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP V-P flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafen- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (Barther Straße) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Bezogen auf den Planungsanlass sind folgende, im RREP VP verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- Grundzentren sollen nach 3.2.4(2) RREP die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Nach 6.3(1) RREP soll in allen Teilräumen der Planungsregion eine angemessene medizinische Versorgung und soziale Beratung und Betreuung der Bevölkerung gewährleistet werden. Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind Zentrale Orte. Der Bau einer Rettungswache als dauerhafter Nebenstandort der bestehenden Rettungswache Prerow ermöglicht eine angemessene Versorgung des Raums mit



medizinischer Erst- / Notfallversorgung durch den Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern-Rügen im Versorgungsbereich des Grundzentrums.

- Grundsätzlich ist nach 4.1(6, 7) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. Die Forderung wird durch Anordnung der neuen Gemeinbedarfsfläche innerhalb eines Plangebiets nach § 30 BauGB erfüllt.
- Nach 5.3(2) RREP sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Überflutungsgefährdete Siedlungen sollen vor den Auswirkungen von Sturmfluten durch Maßnahmen und Bauwerke des Küstenschutzes gesichert werden. Der Grundsatz wird durch Freihaltung des Bauverbotsstreifen von 50 m landseitig des vorhandenen Riegeldeiches berücksichtigt.

Mit dem o.g. Vorhaben kann gemäß 5.4.2 (4) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) eine schnelle Notfallversorgung gewährleistet werden.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabensbezogen fortgeschrieben, relevant für das Plangebiet ist das Verfahren zur 1. Änderung und 4. Ergänzung. Für den Planbereich ist bislang vollständig eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen. Der Standort der Rettungswache wird im Rahmen der parallelen 15. Änderung in den FNP aufgenommen, so dass die Entwicklung aus dem FNP gegeben ist.

1.5 Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der für den gesamten Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festsetzt (vgl. Abbildung 1). Zur inneren Gliederung wurden der Verlauf der Parkgassen sowie die Anordnung der einzelnen Stellplätze einschließlich einer Begrünung mit 47 Einzelbaumpflanzungen vorgegeben. Nach einer teilweisen Überplanung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind im Plangebiet noch rund 85 Stellplätze möglich. Randlich ist im Ursprungsplan eine Grünfläche mit Sickermulden und weiteren Baumpflanzungen festgesetzt, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegt, so dass die diesbezüglichen Festsetzungen unverändert beibehalten werden.

Der Bebauungsplan wurde im Plangebiet noch nicht umgesetzt. Bis 2017 wurde der Bereich landwirtschaftlich genutzt. Im Zusammenhang mit der Erschließung der angrenzenden Baugebiete und dem Neubau des Kaufhauses Stolz wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben; der Bereich stellt sich derzeit als Baustellenbedarfsfläche dar.

Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ gilt für die Ortslage Zingst/ Zingster Strom ein BHW von 2,10 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus. Der Riegeldeich ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand nicht in der Lage, bei Versagen der nicht auf Kehrung eines Bemessungshochwasserstandes BHW ausgelegten Deiche II. Ordnung diese extreme Sturmflut zu kehren und die Ortslage Zingst sicher vor Überflutung aus Richtung West zu schützen. Um u.a. die für eine notwendige Deichertüchtigung erforderlichen Flächen vorsorglich von jeglicher Bebauung freizuhalten, wird durch die zuständige Fachbehörde landseitig des vorhandenen Riegeldeiches West ein Bauverbotsstreifen von 50 m festgelegt. Dieser Bauverbotsstreifen wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ausgewiesen, jedoch seinerzeit bei der Festsetzung der Parkplätze im Ursprungsplan nicht berücksichtigt.

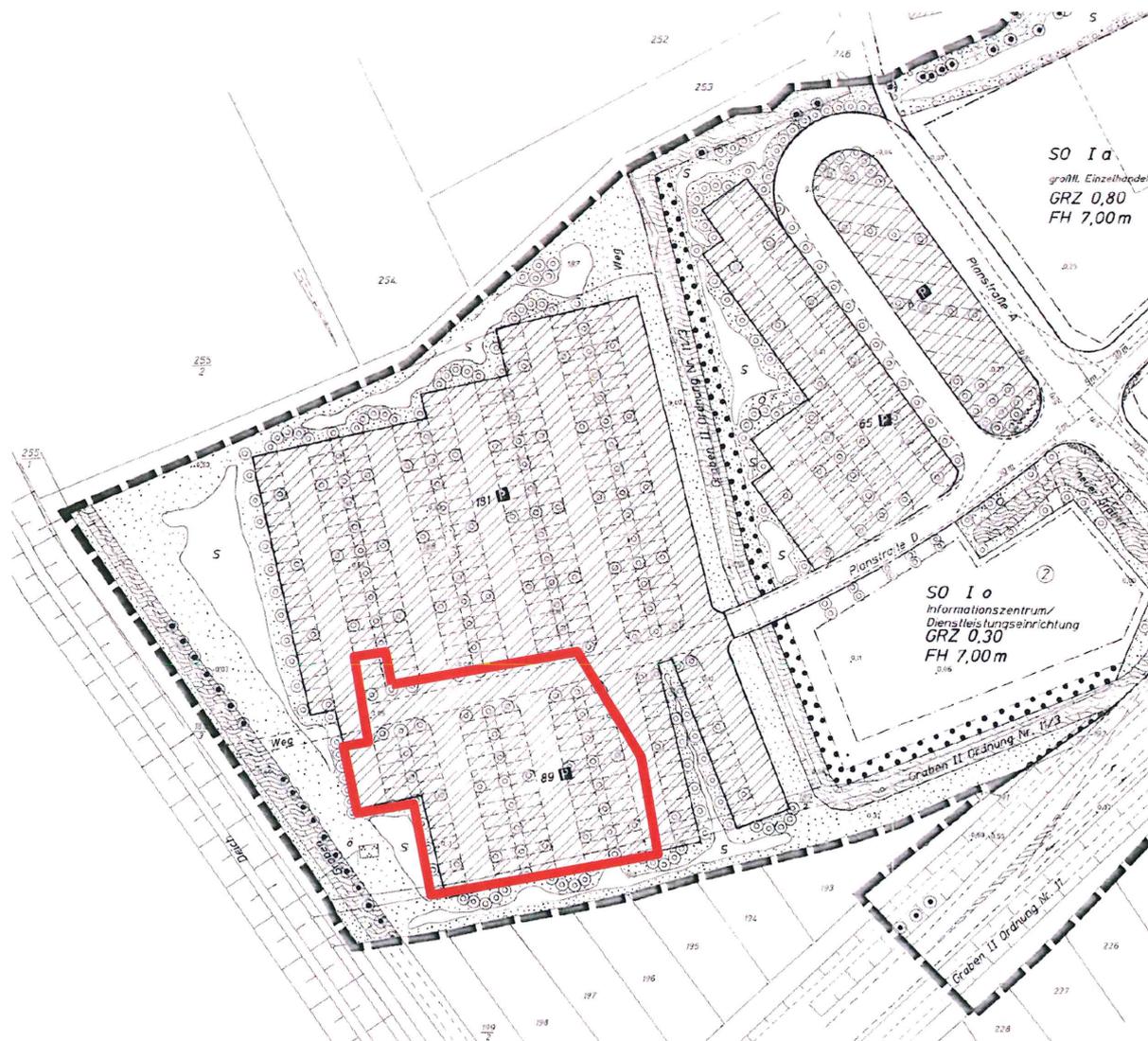


Abbildung 1: Ausschnitt Ursprungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

1.6 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Natura 2000-Gebiete

In einem Abstand von ca. 160 m in südlicher bzw. südöstlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, das die Wasserflächen des Boddens sowie die anschließende Uferzone umfasst.

Die Wasserfläche selber in einem Abstand von ca. 190 m zum Plangebiet ist überlagernd als FFH-Gebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“



ausgewiesen. Bei den Zielarten des Gebietes handelt es sich ausschließlich um Säugetiere der Ostsee bzw. der Boddengewässer, um Fischarten der Fließgewässer und der Ostsee, sowie um den Kammmolch. Eine Betroffenheit dieser Arten bzw. eine Wechselbeziehung zwischen Vorhabengebiet und FFH-Gebiet ist im Vorfeld aufgrund der Habitatansprüche der Arten auszuschließen. Entsprechend besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

Angesichts des vergleichsweise großen Abstands sowie der Trennwirkung der stark befahrenen Barther Straße (K25) sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen keine Denkmale bzw. Bodendenkmale ausgewiesen:

1.7 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet weist eine Geländehöhe von nur wenig über 0 m auf und liegt somit unter dem Bemessungshochwasser, das gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V 2-5/2012 für den Küstenabschnitt Zingst mit 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste angegeben ist.



Abbildung 2: Schutzgebiete (Quelle Umweltkarten M-V)

Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten wurden seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann. Angesichts der geringen Höhenlage gilt der Siedlungsbereich jedoch als Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“).

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen des rettungsdienstlichen Einsatzaufkommens der vergangenen Jahre im Bereich Zingst, Darss, Fischland durch den Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern-Rügen ist festzustellen, dass in diesem Bereich nur eine ausreichende, zweckmäßige und wirtschaftliche Versorgung der Bevölkerung mit rettungsdienstlichen Leistungen unter Wahrung der erforderlichen Qualitätsparameter erfolgen kann, wenn in der Gemeinde Zingst ein Rettungswagen stationiert ist. Die testweise Etablierung des Nebenstandortes der bestehenden Rettungswache Prerow am Standort im Ostseeheilbad Zingst seit dem 1. Juni 2016 machte sich durch eine deutliche Verbesserung der Hilfsfristerfüllung bemerkbar. (Gemäß Rettungsdienstgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist „vorzusehen, dass ein an einer Straße gelegener Notfallort in der Regel innerhalb von 10-Minuten-Hilfsfrist erreicht werden kann“.) Zwischen 1. Juni 2017 und 31.12.2017 sind vom Außenstandort Zingst aus 561 Rettungseinsätze gefahren worden. An den Einsatzzahlen wird deutlich, dass die Standortwahl Zingst eine richtige Entscheidung ist. Ein Wegfall des Rettungswachenstandortes Zingst würde bedeuten, dass in diesem Bereich durch die in Prerow oder Barth stationierten Rettungsmittel eine Hilfsfristerfüllung nicht gewährleistet ist.

Da die derzeitige Übergangslösung (befristete Anmietung von Räumlichkeiten im betreuten Wohnen des DRK, Fahrzeugstellplatz vor dem Haus ohne Überdachung, befristete Genehmigung des LAGUS zum Betrieb einer Rettungswache vorerst bis zum 31.05.2017) auf Dauer nicht den Anforderungen zum Betrieb einer Rettungswache unter Berücksichtigung der



ausreichenden, zweckmäßigen und wirtschaftlichen Versorgung der Bevölkerung mit rettungsdienstlichen Leistungen und Wahrung der erforderlichen Qualitätsparameter entspricht, ist ein neuer Standort erforderlich.

Um die Versorgung der Bevölkerung und Touristen in der Ortslage Zingst sowie in den Regionen östlich und südlich der Gemeinde Zingst gleichermaßen durch eine adäquate Hilfsfristerfüllung sicherstellen zu können, ist als optimaler Standort der westliche Siedlungsrand an der Kreisstraße Richtung Barth zu wählen. So kann der Rettungswagen bei Bedarf während kürzester Zeit an Notfallorten innerhalb der Ortslage Zingst, aber auch an Notfallorten Richtung Prerow oder Barth eintreffen.

Für den geplanten Neubau der Rettungswache wird eine 914 qm große Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Nach bisheriger Planung wird das eingeschossige Gebäude, das neben der Garage für den Rettungswagen Aufenthalts- und Schlafräume für die Mannschaften enthalten muss, eine Grundfläche von rund 225 qm aufweisen. Im Freibereich werden vorr. rund 200 qm für Pkw-Stellplätze sowie die breite Zufahrt benötigt. Insgesamt ist damit von einem Versiegelungsgrad von knapp 50% der Gesamtfläche auszugehen.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gebäudegröße ist ein Abstand zwischen Gebäude und dem westlich angrenzenden Riegeldeich von 50 m gewährleistet.

2.2 Änderungen der Festsetzungen

Für den Bereich der geplanten Rettungswache wird eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9(1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf sind allgemein Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wobei ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt, wie es für öffentliche Betriebe, erst recht für Einrichtungen wie den Rettungsdienst kennzeichnend ist. Eine geringfügige oder gelegentliche Leistung an Dritte ändert an dem Charakter des Hilfsbetriebs nichts.

Die „Fläche für den Gemeinbedarf“ dient der Ansiedlung von baulichen Anlagen, die dem Rettungsdienst dienen und solcher Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Vorhabenträger ist der Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern-Rügen. Öffentliche Betriebe werden in § 8 BauNVO zu Gewerbegebieten als separate Nutzung angesprochen, so dass alternativ eine Zulässigkeit auch durch ein Gewerbegebiet begründet werden kann. Öffentliche Betriebe müssen jedoch ungeachtet der Rechtsform stets einen „öffentlichen Zweck“ verfolgen. Der Begriff des „öffentlichen Zwecks“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der für Interpretationen zugänglich ist, immer aber auf die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben abstellt (wie hier Rettungsdienst). Bereits das Gemeindefinanzierungsrecht untersagt eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden ohne Bezug zu ihren öffentlichen Aufgaben. Öffentliche Unternehmen erfüllen demnach primär Zwecke der Daseinsvorsorge und dürfen nicht vorrangig auf Gewinnerzielung ausgerichtet sein, so dass auch die engere Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche zutreffend ist.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten nach §§ 3 bis 11 BauNVO – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf ergänzende Festlegungen kann folglich allgemein verzichtet werden.

Abweichend hiervon wird für eine kleine, rund 45 qm große Teilfläche im Südwesten, die in den 50 m Bauverbotsstreifen (Ausbaureserve für zukünftige Deichertüchtigung) hineinragt, eine Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, festgesetzt. Durch entsprechende Anordnung des Gebäudes der Rettungswache wird sichergestellt, dass die Möglichkeiten eines spätere Deichausbaus nicht eingeschränkt werden.

Für den Bereich des verbleibenden Parkplatzes wird die Festsetzung zur inneren Gliederung entfernt, wobei die äußere Abgrenzung unverändert beibehalten wird. Die bisher vorgesehene Organisation der Parkgassen in Nord-Süd-Richtung erscheint angesichts der um die Rettungswache verringerten Fläche nicht mehr sinnvoll. Der Parkplatz muss im Zuge der



Ausbauplanung auf der zur Verfügung stehenden Fläche hinsichtlich der inneren Organisation neu konzipiert werden.

Die Pflanzgebote im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche (47 Einzelbäume) werden für den Bereich der verbleibenden Verkehrsfläche übernommen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 ist erschlossen.

Der Bereich der Rettungswache grenzt im Norden an eine Gemeindestraße, die nach kurzer Distanz auf die Barther Straße (K25) mündet, über die sowohl der Ortsbereich Zingst, als auch der östlich Richtung Barth und Prerow gelegenen Raum schnell erreichbar ist.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche Ursprungsplan	Fläche 2. Änderung	
Gemeinbedarfsfläche	---	914 qm	
Verkehrsfläche	2.772 qm	1.858 qm	--
Gesamtgebiet	2.772 qm	2.772 qm	

In Folge der Planung wird die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades der Gemeinbedarfsfläche gegenüber der früher festgesetzten Verkehrsfläche tendenziell reduziert.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen einer baulichen Entwicklung im Gebiet „Paaler End“ umfassend untersucht und dargestellt. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Durch die Änderung einer bisherigen Verkehrsfläche Parkplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf „Rettungswache“ sowie die Reduzierung der Festsetzungstiefe im Bereich der verbleibenden Parkplatzfläche ist in der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen:

- Die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Bevölkerung: Nur durch einen ergänzenden Rettungswachenstandort in Zingst kann eine ausreichende, zweckmäßige und wirtschaftliche Versorgung der Bevölkerung mit rettungsdienstlichen Leistungen unter Wahrung der erforderlichen Qualitätsparameter erfolgen.
- Die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes: Der benachbarte Riegeldeich ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand nicht in der Lage, bei Versagen der nicht auf Kehrung eines Bemessungshochwasserstandes BHW ausgelegten Deiche II. Ordnung diese extreme Sturmflut zu kehren und die Ortslage Zingst sicher vor Überflutung aus Richtung West zu schützen. Um u.a. die für eine notwendige Deichertüchtigung erforderlichen Flächen vorsorglich von jeglicher Bebauung freizuhalten, wurde in der Vergangenheit landseitig des vorhandenen Riegeldeiches



West ein Bauverbotsstreifen von 50 m festgelegt.

Der Bereich der Rettungswache ragt mit einer dreieckigen Fläche mit rund 45 qm in den Bauverbotsstreifen hinein, der geplante Gebäudestandort wird jedoch außerhalb des Streifens liegen. Der Abstand wird durch eine entsprechende Festsetzung (von Bebauung frei zu haltende Fläche) sichergestellt.

Im Bereich des Parkplatzes sind die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht erheblich betroffen. Auch der Ursprungsplan ragt mit der Ausweisung der Verkehrsfläche für den Parkplatz in den von der zuständigen Fachbehörde angestrebten Bauverbotsstreifen von 50 m landseitig des vorhandenen Riegeldeiches West hinein. Die vorgesehene Ausdehnung wird im Zuge der Planung nicht verändert.

Allgemein liegt die gesamte Ortslage des Ostseeheilbads Zingst angesichts geringer Geländehöhen innerhalb des Risikogebiets i.S. § 73 (1) S. 1 WHG (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“), für das die entsprechenden Gefahren- und Risikokarten vorliegen.

Die Belange des Naturschutzes sind eher positiv betroffen, da aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades der Gemeinbedarfsfläche gegenüber der früher festgesetzten Verkehrsfläche die zu erwartende Gesamtversiegelung tendenziell verringert wird (Versiegelungsgrad der Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ vorr. knapp 50%).

Die Pflanzgebote im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche (47 Einzelbäume) werden für den Bereich der verbleibenden Verkehrsfläche übernommen. Demnach sind im Plangebiet der Änderung in der Verkehrsfläche „Parkplatz“ 47 Einzelbäume zu pflanzen (STU 16-18, 3xv).

Private Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die Ausfahrt auf die Barther Straße (K25) erfolgt ohne Störung von Wohngebäuden. Das nächstgelegene Wohnhaus (Am Paalen 32) befindet sich in einem Abstand von gut 130 m in nordöstlicher Richtung jenseits der beiden Einzelhandelsbetriebe (Kaufhaus Stolz, Netto-Markt). Mit der Ausfahrt auf die auch den Einzelhandelsstandort erschließende Gemeindestraße, erst recht jedoch auf die nahe Kreisstraße kann der der Rettungswache zuzuordnende Verkehr nicht mehr isoliert betrachtet werden.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans soll der Bau einer Rettungswache als dauerhafter Nebenstandort der bestehenden Rettungswache Prerow durch den Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern-Rügen in einem bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Bereich ermöglicht werden. Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von 914 qm.

Durch die Verkleinerung der Parkplatzfläche ist die bisherige Festsetzung zur inneren Gliederung nicht mehr sinnvoll und wird entfernt. Da die äußere Abgrenzung der verbleibenden Parkplatzfläche wird unverändert beibehalten.

Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades der Gemeinbedarfsfläche gegenüber der früher festgesetzten Verkehrsfläche wird die zu erwartende Gesamtversiegelung tendenziell verringert (Versiegelungsgrad der Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ vorr. knapp 50%).

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche auf den Zielen und Inhalten der Planung gründet, wie sie insbesondere in den Punkten 1 bis 3 der Begründung dargestellt sind.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet aufgrund des geringeren



Versiegelungsgrads einer Gemeinbedarfsfläche gegenüber einer Verkehrsfläche tendenziell verringert. Die zur Grünordnung im Parkplatzbereich festgesetzten Pflanzgebote werden auf den verbleibenden Parkplatzflächen grundsätzlich beibehalten.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als bei Umsetzung der ursprünglichen Planung. Die Stellplatzkapazität der verbleibenden Parkplatzfläche wird sich entsprechend der Verringerung der Fläche reduzieren, was auch ein geringeres Verkehrsaufkommen bedeutet. Die durch die Rettungswache verursachten Fahrten haben demgegenüber nur untergeordnete Bedeutung. Angesichts der intensiven Nutzungen im Umfeld (Einzelhandel, K25) mit entsprechend starkem Verkehrsaufkommen sind jedoch die planungsbedingten Änderungen der Verkehre für die Gesamtsituation nicht erheblich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht erheblich anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans. Bei der Rettungswache handelt es sich um ein einfaches eingeschossiges Gebäude.

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze:

Entsprechend § 1 BauGB (i. Verb. mit den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Dabei sollen nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Durch die Nutzung bislang als Verkehrsflächen festgesetzter Bereiche für den Bau der Rettungswache wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden; zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Allgemein sollen nach Bundesbodenschutzgesetz bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 BBodSchG).

Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrads einer Gemeinbedarfsfläche gegenüber einer Verkehrsfläche wird die zu erwartende Gesamtversiegelung tendenziell verringert. Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. (§ 1 (2) BNatSchG).

Die Berücksichtigung bei der Planänderung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V.

Wasserhaushalt: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen soll bereits gemäß den Festlegungen des Ursprungsplans vor Ort in randlichen Sickerflächen versickert werden. Die Herstellung von Oberflächengewässern sowie Eingriffe in das Grundwasser sind nicht Gegenstand der Planung. Die 2. Änderung wirkt sich auf den Wasserhaushalt nicht erheblich aus.



Denkmalschutz: Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdbaumaßnahmen ist zu beachten.

Naturschutz: Gem. § 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung dieser Ziele wird die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Anlehnung an § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V abgehandelt. Der Verursacher eines Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (§ 19 BNatSchG). Nach § 18 (1) BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 1a (3) BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die 2. Änderung umfasst ausschließlich als Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche des Ursprungsplans. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrads einer Gemeinbedarfsfläche gegenüber einer Verkehrsfläche wird die zu erwartende Gesamtversiegelung tendenziell verringert.

Artenschutz: Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein.

Die Berücksichtigung bei der Planänderung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Für die Umsetzung der angrenzenden Teilbereiche des Bebauungsplans wurden im Zuge der 1. Änderung 2015 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und für die laufenden Baumaßnahmen Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Mit Beginn der Baumaßnahmen wurden die im Umfeld vorhandenen Strukturen weitgehend beseitigt.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie: Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Zusätzliche stoffliche Belastungen sowie die Betroffenheit von Maßnahmen gem. LAWA-Maßnahmenkatalog wurden ausgeschlossen.

Immissionsschutz: Gemäß § 1 BImSchG sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Gemäß des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sind störende und stöempfindliche Nutzungen räumlich zu trennen.



Die Planung erfolgt unter Beachtung der geltenden Grenz- und Orientierungswerte. Im direkten Umfeld des Plangebiets bestehen keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 20 NatSchAG M-V), des gesetzlichen Einzelbaumschutzes (§ 18 NatSchAG M-V) und des Waldes (§ 2 LWaldG M-V) sind nicht betroffen.

Ziele des Umweltschutzes in der Fachplanung

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern, erste Fortschreibung (GLRP) konkretisiert die landesweiten Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogramms und stellt die übergeordneten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. In der Karte III zu den Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen sowie Karte IV zu den Zielen der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung sind zum Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung keine Aussagen getroffen. Allgemein gelten dessen Aussagen auch nicht für bestehende Siedlungen und ausgewiesene Bauflächen in rechtskräftigen Satzungen.



Abbildung 3: GLRP Karte III

Die Planung ist hinsichtlich des Flächenumfangs der Siedlungs- und Verkehrsflächen aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Die Funktion der Rettungswache wird im Zuge der parallelen 15. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst existiert kein Landschaftsplan.

Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000): NATURA 2000-Gebiete (vgl. Abbildung 2) liegen in einer größeren Entfernung jenseits der stark befahrenen Barther Straße (K25).

In einem Abstand von ca. 160 m in südlicher bzw. südöstlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, das die Wasserflächen des Boddens sowie die anschließende Uferzone umfasst. Die Wasserfläche selber in einem Abstand von ca. 190 m zum Plangebiet ist überlagernd als FFH-Gebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ ausgewiesen.

Angesichts des vergleichsweise großen Abstands sowie der Trennwirkung der stark befahrenen Barther Straße (K25) sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen.

Nationale Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

4.2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet (2. Änderung) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan flächig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen. Die zulässige bauliche Nutzung wurde jedoch noch nicht umgesetzt.

Bis 2017 wurde der Bereich der 2. Änderung landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 4). Im Zusammenhang mit dem nördlich anschließenden Neubau der Erschließungsstraße sowie des Kaufhauses Stolz wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben; der Bereich stellt sich derzeit als Baustellenbedarfsfläche dar und ist wesentlich durch die laufenden Bauaktivitäten geprägt. Im Zuge des Neubaus des Kaufhauses Stolz wurden der früher den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 querende Graben verlegt / verfüllt und die grabenbegleitenden Gehölze weitgehend beseitigt.



Abbildung 4: Luftbild, Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen mit Lage des Plangebiets

Die faunistische Situation wurde für die nördlich und westlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplans im Zuge der 1.

Änderung, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen auf den nördlich anschließenden Flächen, artenschutzrechtlich untersucht (Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht der 1. Änderung und Ergänzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 05/2015).

- Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2015 insgesamt 17 Brutvogelarten, darunter jedoch keine wertgebenden Arten, nachgewiesen werden. Im Vorhabengebiet brüten keine Zielarten des nahegelegenen Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Vorkommen des Neuntöters als einzig mögliche Art des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) ist auszuschließen.
- Im Geltungsbereich befindet sich kein Gewässer, das aktuell eine Bedeutung als Amphibien-Laichgewässer besitzt. Bei den Begehungen wurden keine Amphibien angetroffen. Gezielte Wanderungsbewegungen konnten nicht festgestellt werden. Es fehlen auch geeignete Laichgewässer im Umfeld.
- Bei den Kontrollen der Verstecke und bei den Geländebegehungen wurden seinerzeit Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen. Die eigentlichen Vorhabenflächen besitzen eine nachgeordnete Bedeutung für Reptilien. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Die Habitatkriterien der Zauneidechse werden im Gebiet ohnehin nicht erfüllt.

Mit Beginn der Baumaßnahmen wurden die im Umfeld vorhandenen Strukturen weitgehend beseitigt. Angesichts der Störungen durch den laufenden Baubetrieb (Bewegung, temporäres Befahren) sowie anschließend durch die angrenzende Einzelhandelsnutzung (Bewegung und Lärm auf Kundenparkplatz) ist kurzfristig nicht mit einer Neubesiedlung des ohnehin schon strukturarmen Plangebiets zu rechnen.

Das Plangebiet weist eine Geländehöhe von nur wenig über 0 m auf und liegt somit unter dem Bemessungshochwasser, das gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V 2-5/2012 für den Küstenabschnitt Zingst mit 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste angegeben ist. Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten wurden seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann. Angesichts der geringen Höhenlage gilt der Siedlungsbereich jedoch als Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG



entsprechend der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Zingst innerhalb der Überflutungsfläche für ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis. Im Bereich der Küste entspricht dies einem 200-jährlichen Ereignis zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) bei Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen.

Schutzgut	Bestand
Boden	Zulässige Bebauung mit flächigem Parkplatz innerhalb des Geltungsbereichs eines bestandskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB).
Fläche	
Wasser	Zulässige Bebauung mit flächigem Parkplatz innerhalb des Geltungsbereichs eines bestandskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Grundwasserstand durchschnittlich bei 0,50 m unter OK Gelände
WRRL	Das Gelände entwässert durch das bestehende Grabennetz in Richtung Zingster Strom (Einleitung in Graben Zi 11/3). Dieser wird als nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer (als Teil der Flussgebietseinheit Warnow/Peene) unter dem Code WP_21 geführt. Der ökologische Zustand wird innerhalb der 5-stufigen Skala (1=sehr gut, 2=gut, 3=mäßig, 4=unbefriedigend, 5= schlecht) mit „schlecht“ (=Stufe 5) bewertet.
Klima/Luft	Ausgangszustand ist ein flächiger Parkplatz in einer aufgrund küstennaher Lage klimatisch unbelasteten Situation mit guter Durchlüftung. In der Nachbarschaft großflächige Gewerbebauten (Einzelhandel) und Kreisstraße mit hohem Verkehrsaufkommen.
Folgen des Klimawandels	gut durchlüftetes Plangebiet an der Ostseeküste mit angrenzendem Waldbestand neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Wärme / Strahlung	gut durchlüftetes Plangebiet an der Ostseeküste mit angrenzendem Waldbestand neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	zulässige Bebauung nach bestandskräftigem Bebauungsplan mit flächiger Versiegelung (öffentlicher Parkplatz), nach der Verlegung / Verfüllung des früheren Grabens sowie der Bebauung der angrenzenden Flächen bestehen im Plangebiet bzw. angrenzend keine wertgebenden Strukturen / Habitate. Bereich ohne Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope / Einzelbäume
Landschaftsbild	Landschaftsbild siedlungsgeprägt; in der Nachbarschaft großflächige Gewerbebauten (Einzelhandel); zur offenen Landschaft hin durch westlich gelegenen Deich abgeschlossen.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Wohnnutzung angesichts Randlage ohne Wohn- oder Erholungsnutzung in direkter Nachbarschaft nicht betroffen, das nächstgelegene Wohnhaus (Am Paalen 32) befindet sich in einem Abstand von gut 130 m in nordöstlicher Richtung jenseits der beiden Einzelhandelsbetriebe (Kaufhaus Stolz, Netto-Markt), Plangebiet ohne Störung von Wohngebieten von klassifizierter Straße (K25) aus erreichbar. Keine direkte Bedeutung des Bereichs für die landschaftsgebundene Erholung.
Störfall	Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.



4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der 2. Änderung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nicht erheblich ändern. Die Änderungen generieren keine über das Maß bisheriger Nutzungen hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter. In der Rettungswache fällt in geringen Mengen Hausmüll an, das entsprechend der Abfallsatzung des Kreises ordnungsgemäß entsorgt wird.

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Insgesamt geringe Größe, aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades der Gemeinbedarfs-fläche gegenüber der früher festgesetzten Verkehrsfläche wird die zu erwartende Gesamtversiegelung tendenziell verringert.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Bedingt durch die Änderung sind keine stofflichen Einträge in das berichtspflichtige Gewässer, welche den Zustand weiter beeinträchtigen könnten, zu erwarten.
Klima/Luft	keine erhebliche Veränderung im Vergleich zur Ursprungsplanung
Folgen des Klimawandels	keine erhebliche Veränderung im Vergleich zur Ursprungsplanung
Wärme / Strahlung	keine erhebliche Veränderung im Vergleich zur Ursprungsplanung
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades der Gemeinbedarfs-fläche gegenüber der früher festgesetzten Verkehrsfläche wird die zu erwartende Gesamtversiegelung im Plangebiet tendenziell verringert. Zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraumes sind daher nicht erkennbar.
Landschaft	keine erhebliche Betroffenheit, randlich einfassende Grünfläche mit Pflanzgeboten wird unverändert beibehalten.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	durch die Rettungswache an verkehrsgünstigem, von Wohngebieten abgesetztem Standort werden Störungen vermieden und eine deutliche Verbesserung der Hilfsfristerfüllung erreicht
Störfall	keine Betroffenheit
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	keine Betroffenheit

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Das Gebiet würde planmäßig nach geltendem Baurecht als Parkplatz entwickelt.

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplans werden beibehalten.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Planerische Alternativen zur Anordnung der Rettungswache bestehen angesichts der spezifischen Anforderungen (Erreichbarkeit sowohl des Siedlungsraums als auch der westlich angrenzenden Bereiche Richtung Barth und Prerow) nicht.

4.2.6 Eingriffsbewertung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Ersatz einer bisherigen Verkehrsfläche „Parkplatz“ durch eine Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ auf 914 qm. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades der Gemeinbedarfsfläche gegenüber der früher festgesetzten



Verkehrsfläche wird die zu erwartende Gesamtversiegelung im Plangebiet tendenziell verringert. Es sind keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Eingriffe zu erkennen.

Die in der Ursprungsfassung für das Plangebiet grünordnerischen Maßnahmen werden übernommen.

4.3 zusätzliche Angaben

4.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Fläche / Boden / Wasser, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere / Biodiversität sowie Landschaft / Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter, historisches Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Zu prüfen waren mögliche Auswirkungen, welche aus der Änderung bisheriger Verkehrsfläche Parkplatz in eine Gemeinbedarfsfläche als Standort einer Rettungswache sowie der Aufgabe bisheriger Festsetzungen zur inneren Gliederung auf den verbleibenden Parkplatzflächen resultieren.

Zusätzliche Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) wurden nicht festgestellt. Dabei war nach § 1a BauGB als zulässige bauliche Nutzung (Basisszenario) die unveränderte Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Anlage eines flächigen Parkplatzes) zugrunde zu legen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB (Basisszenario) sowie der umfangreichen Unterlagen aus den früheren Bauleitplanverfahren für die Fläche nicht auf.

4.3.2 Monitoring

Aufgrund nicht darstellbarer erheblicher Umweltauswirkungen sind für die Planänderung keine Monitoringmaßnahmen erforderlich. Für die aus der Ursprungsfassung für den Bereich des verbleibenden Parkplatzes übernommenen Pflanzgebote ist der Anwacherfolg zu kontrollieren.

4.3.3 Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Bereich „Paaler End“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zu angrenzenden Entwicklungen wurden nicht festgestellt. Es sind keinerlei Auswirkungen der Planänderung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine ergänzenden Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung ausgewiesen.



Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

4.3.4 Quellenverzeichnis

Die Umweltprüfung stützt sich v.a. auf Unterlagen, die im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahren sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans für den nordöstlich angrenzenden Bereich erstellt wurden:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, TOPIARIA GmbH, Kiel-Zingst 02/1998
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht der 1. Änderung und Ergänzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 05/2015
- Umweltprüfung zur 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, Planungsbüro Wanke, Ribnitz-Damgarten 11/2016

Darüber hinaus wurden berücksichtigt:

- Darstellungen im Umweltkartenportal (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>), Abruf am 15.02.2018
- Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern,
- Aktualisierung des Bewirtschaftungsplans nach § 83 WHG bzw. Artikel 13 der Richtlinie 2000/60/EG für die Flussgebietseinheit Warnow/Peene für den Zeitraum von 2016 bis 2021, LUNG 12/2015 sowie Darstellungen zur WRRL unter <http://www.wrrl-mv.de/>, <http://www.fis-wasser-mv.de/>, Abruf am 15.02.2018

Ostseeheilbad Zingst
September 2018