Neubekanntmachung des mit Ablauf des 12.04.2001 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch in der Fassung, die er durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfahren hat

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wurde am 12.02.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 12.04.2001 wirksam. Im Zuge der Neubekanntmachung wurde die Planzeichnung des Ursprungsplans digitalisiert. Dabei wurde die Planzeichnung auf einer aktuellen Kartengrundlage neu aufgebaut. Als Kartengrundlage wurde der aktuelle WebAtlasDE (Graustufen) verwendet. Zur Absicherung der Konstruktion wurde zudem ein digitaler Auszug des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) mit Stand Januar 2018 hinterlegt, der jedoch nicht mit angezeigt und ausgegeben wurde, um keine Missverständnisse hinsichtlich der Genauigkeit der Planzeichnung entstehen zu lassen.

Bei der Digitalisierung wurde die Gemeindegebietsgrenze gemäß der Angaben im aktuellen WebAtlasDE berichtigt, die Differenzflächen zwischen dem bisherigen Geltungsbereich und der tatsächlichen Gemeindegrenze wurden, soweit das Maß üblicher Abweichungen überschritten wurde, als Weißflächen belassen (z.B. die im Ursprungsplan nicht erfassten Inseln im „Zingster Strom"). Durch die neue Plangrundlage traten zum Teil deutliche geometrische Abweichungen zum Ursprungsplan auf. Bei der Digitalisierung wurde dabei abschnittsweise vorgegangen, um die Geometrie der einzelnen Flächen bestmöglich beizubehalten. Anpassungen wurden vorgenommen, wenn die Geometrie durch Landschaftselemente vorgegeben war (z.B. Deich oder Straßenverlauf); hier wurde die Darstellung auf Grundlage der Darstellung der neuen Kartengrundlage angepasst, um den Inhalt der Aussagen beizubehalten.

Im Zuge der Neubekanntmachung wurden die folgenden rechtswirksamen Änderungen und Ergänzungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt (lagemäßige Einordnung siehe Übersicht Anlage 1):

- 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, am 21.08.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 14.05.2004 wirksam geworden,
- 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, am 18.03.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 02.12.2011 wirksam geworden,
- 1. Änderung der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, am 10.12.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 08.04.2016 wirksam geworden,
- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 16.12.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 12.05.2006 wirksam geworden,
- Aufhebung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 25.02.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 01.07.2011 wirksam geworden,
- 3. Änderung und 3. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, am 18.03.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 02.12.2011 wirksam geworden,
- 4. Änderung und 5. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, am 11.12.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 18.04.2004 wirksam geworden,

- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 07.10.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 13.04.2006 wirksam geworden,
- 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, am 03.05.2007 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 03.08.2007 wirksam geworden,
- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 08.12.2005 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 14.07.2006 wirksam geworden,
- 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, am 14.06.2007 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 02.11.2007 wirksam geworden,
- 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 25.10.2007 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 02.05.2008 wirksam geworden,
- 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 25.02.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 05.11.2010 wirksam geworden,
- 1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 10.12.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 08.04.2016 wirksam geworden,
- 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, am 23.06.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Ablauf des 05.04.2012 wirksam geworden.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Neubekanntmachung auf Grundlage inzwischen in Kraft getretener Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Berichtigungen vorgenommen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dabei musste die Darstellung angesichts der zum Teil maßstäblich differenzierteren Flächenfestsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne auf Angabe der Baugebiete reduziert werden. Im Einzelnen wurden folgende Inhalte übernommen:

- Berichtigung gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“, in Kraft getreten mit Ablauf 02.05.2008, sowie Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“, in Kraft getreten mit Ablauf 07.11.2008, und über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“, in Kraft getreten mit Ablauf 08.05.2009 (übernommen wurde die um die angrenzenden Grünflächen erweiterte Gemeinbedarfsfläche für Schule (nördlich) und Sport (südlich) sowie die Bushaltestelle als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der im Schulbereich liegende öffentliche Parkplatz wurde durch Symbol gekennzeichnet).
- Berichtigung gemäß Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 „Touristik-Zentrum Zingst“, in Kraft getreten mit Ablauf 08.01.2016 (übernommen wurde das jeweils um die angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen erweiterte Baugebiet).
- Berichtigung gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“, in Kraft getreten mit Ablauf 08.01.2016 (übernommen wurde die jeweils um die angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen erweiterten Baugebiete, die Eisenbahnfläche wurde nicht berücksichtigt, da diese sinnvoll nur insgesamt als nachrichtliche Übernahme gemäß Fachplanungsrecht berücksichtigt werden kann).
- Berichtigung gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Centrum-Parkplatz“, in Kraft getreten mit Ablauf 05.10.2018 (übernommen wurde die Ausweisung des Großparkplatzes durch Symboleintrag [P], das festgesetzte Sondergebiet Fremdenverkehr für Schank- und Speisewirtschaften, Museen und Veranstaltungsgebäude kann aus der gemischten Baufläche abgeleitet werden).

Die nachrichtlichen Übernahmen wurden im Zuge der Neubekanntmachung aktualisiert und an die geltende Gesetzlichkeit angepasst. Dabei handelt es sich um:

- Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V mit 150 m (statt 200 m),
- Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V mit 30 m (statt 50 m) im Bereich der Bauflächen und -gebiete,
- festgesetzte Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (Nationalpark, Landschaftsschutzgebiet, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiet) entsprechend der durch das LUNG M-V zur Verfügung gestellten Shape-Files.

Auf die Übernahme der gewidmeten Eisenbahnflächen wurde verzichtet. Bereits in der Ursprungsfassung waren die gewidmeten, jedoch aktuell nicht genutzten Eisenbahnflächen nicht gekennzeichnet worden. Da im Bereich der Eisenbahnflächen zum Teil andere qualifizierte Darstellungen vorgenommen wurden (z.B. überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) erfordert die erstmalige Berücksichtigung der gewidmeten Eisenbahnflächen ein Änderungsverfahren.

Gemäß § 246a BauGB sollen anlässlich der Neubekanntmachung eines Flächennutzungsplanes die in § 5 Abs. 4a BauGB bezeichneten Gebiete (festgesetzte sowie noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete nach §§ 76 Abs.2, 76 Abs. 3 und 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz) nachrichtlich übernommen und vermerkt werden. Aufgrund der mangelhaften Darstellungen im Umweltkartenportal M-V, bei denen die Abgrenzungen ohne Berücksichtigung der Topographie teilweise nicht nachvollziehbar realisiert wurde und sogar Siedlungsgebiete sachlich falsch ausschließt, konnte keine sinnvolle Darstellung in der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

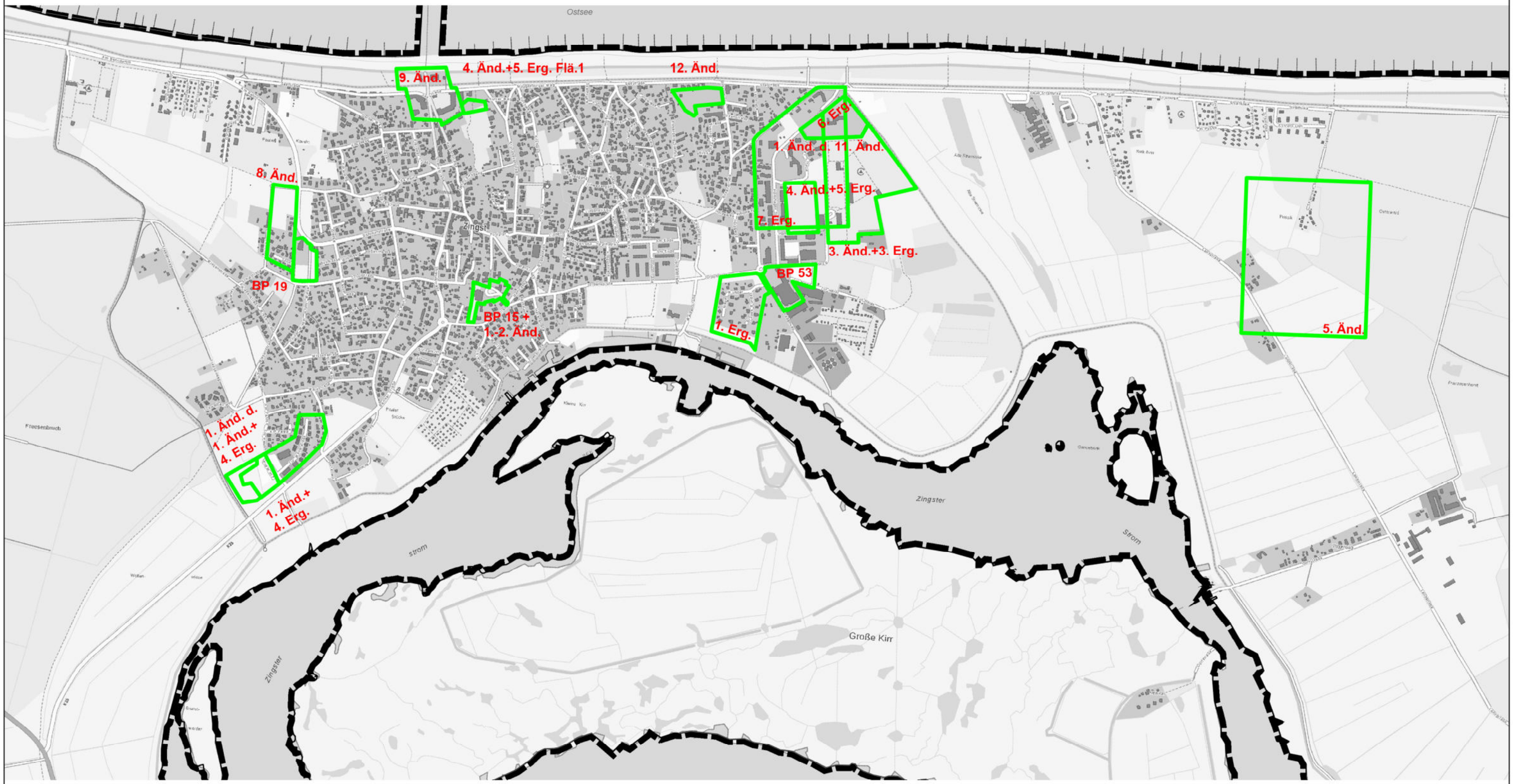
Ostseeheilbad Zingst, den 17.12.2018

A. Kuhn
Bürgermeister

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Ortsbereich Ostseebad Zingst und Müggenburg

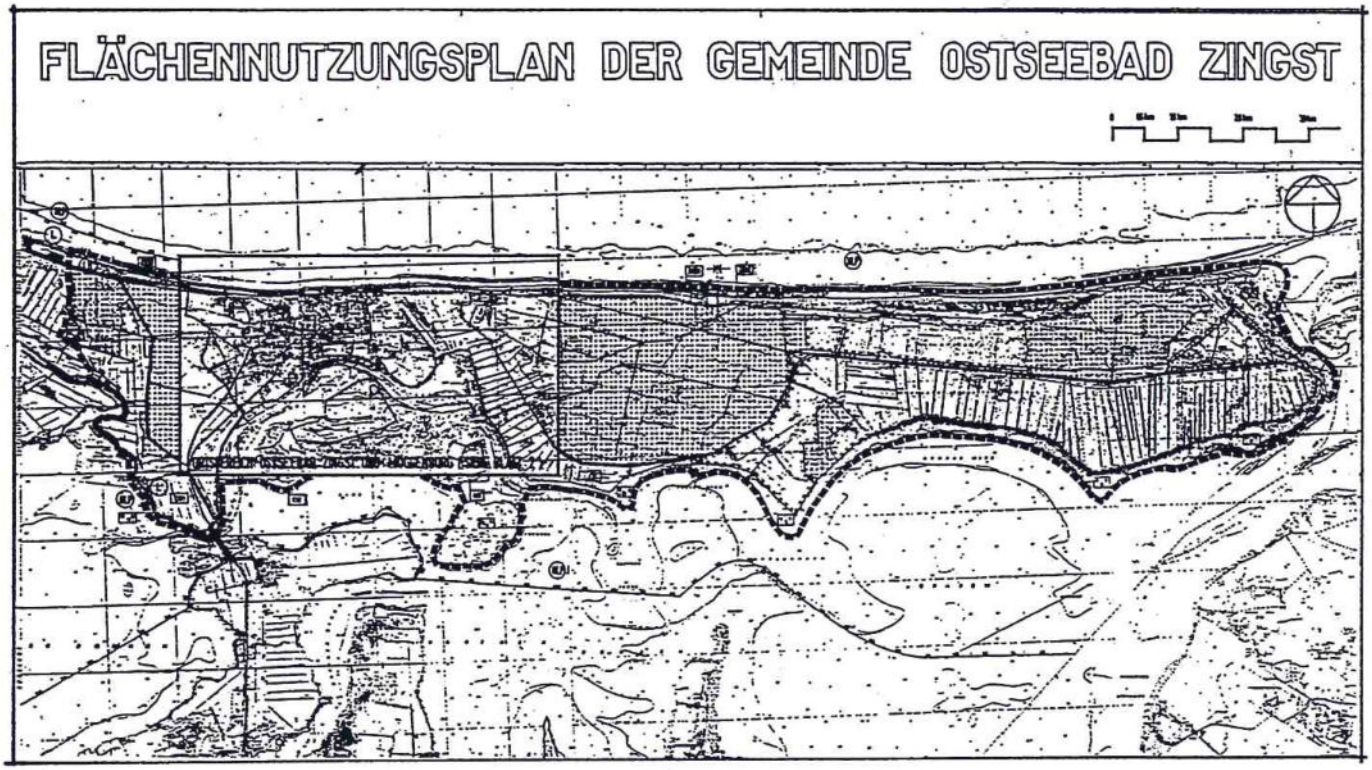
Übersichtsblatt Änderungsbereiche



ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE ZINGST

KREIS NORDVORPOMMERN



BEARBEITUNGSSTAND : 04.04.1997

ÜBERARBEITUNGSSTAND : 22.03.1999 / ERGÄNZT: 30.06.1999/ ENDGÜLTIGE FASSUNG: 10.04.2000

ÜBERARBEITET FÜR DIE BESTÄTIGUNG DER ERFÜLLUNG DER MASSGABEN, AUFLAGEN UND HINWEISE AUS DER GENEHMIGUNG (TEILGENEHMIGUNG) GEM. § 6 ABS. 1 i.V.m. § 6 ABS. 3 BauGB DES MINISTERIUMS FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG U. UMWELT M.-V. VOM 13.02.1998

BEARBEITUNG:
SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER SRL
PAPENKAMP 57, 24114 KIEL TEL 0431 664699-0 FAX 0431 63939

Einleitung:

Der zur Genehmigung beim Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern eingereichte Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst mit Erläuterungsbericht (Stand: 04.04.1997) wird aufgrund

1. **der mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilten Genehmigung (Teilgenehmigung) des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Februar 1998**
2. **des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Gemeindevertretersitzung am 12.02.1998**

geändert und ergänzt.

Zu 1.: Bei dem zur Genehmigung vorgelegten Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht der Gemeinde Zingst wurden gemäß Genehmigung (Teilgenehmigung) des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 13.02.1998 die in den der Teilgenehmigung beigefügten Anlagen 1 – 5 gekennzeichneten Flächen auf der rechtlichen Grundlage des § 6 Abs. 3 BauGB wegen Rechtsfehlern von der Genehmigung ausgenommen. Diese Flächen sind in dem F-Plan gekennzeichnet worden. Im E-Bericht sind die ursprünglichen Aussagen bezüglich dieser Flächen unter Nennung des Sachverhaltes gestrichen worden.

Die Teilgenehmigung wurde zudem mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt. Alle Änderungen und Ergänzungen, die auf der Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise beruhen, sind wie unter 1. benannt im E-Bericht gekennzeichnet.

Zu 2.: Durch Beschluß der Gemeindevertretung in der Gemeindevertretersitzung am 12.02.1998 wurden Teilbereiche, wie in der Planzeichnung gekennzeichnet, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Die Benennung der Gründe, die als Maßgabe (dort: 1.) in v.g. Teilgenehmigung gefordert wird, erfolgt unter Punkt 3.3.0, Seite 73d-h).

Die ursprünglichen diesbezüglichen Aussagen im E-Bericht sind unter Nennung des Sachverhaltes gestrichen worden.

Gem. Pkt. 4. der Auflagen der o.g. Genehmigung sind F-Plan und laufender Text derart korrigiert worden, daß anstelle des Planzeichens ‚S' bzw. der Bezeichnung ‚Sonderbauflächen' das Planzeichen ‚SO' bzw.‚Sondergebiet' verwendet wurden.

Es gelten die fortlaufenden Seitenzahlen des Ursprungserläuterungsberichtes, in die jeweils die Ersatzseiten mit dem Zusatz der Buchstaben a, b, c usw. eingefügt worden sind.

Inhaltsverzeichnis

		Ursprungs-seiten		Ersatz-seiten
	Einleitung			
0.	**Allgemeines: Planungsleitsatz/ Planungsziel**	**Seite**	**1**	
0.1	Vorhandene vorbereitende Bauleitplanung	Seite	1	
0.2	Vorhandene verbindliche Bauleitplanung	Seite	3	
0.3	Planungsgebiet	Seite	~~3~~	3a
0.4	Geschichtliche Entwicklung	Seite	4	
1.	**Bestand**	**Seite**	**~~7~~**	**7a**
1.1	Lage im Raum	Seite	7	7a
1.1.1	Ortsbild und bauliche Entwicklung	Seite	8	
1.1.2	Baudenkmale und erhaltenswerte Gebäude	Seite	11	
1.2	Die natürlichen Grundlagen des Raumes (naturräuml. Topographie)	Seite	12	
1.2.1	Geologischer Aufbau	Seite	13	
1.2.2	Boden, Bodenbedeckung, Waldgebiete	Seite	16	
1.2.3	Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, Bodendenkmale	Seite	16	
1.2.4	Landschaftsschutzgebiete, Nationalpark, Naturschutzgeb., Biotope	Seite	~~17~~	17a,b/18a,b
1.2.5	Gewässer (Bundeswasserstraße)	Seite	~~18~~	18c
1.2.6	Klima, Luftqualität	Seite	19	
1.3	Bevölkerungsstruktur	Seite	20	
1.3.1	Altersaufbau der Bevölkerung	Seite	20	
1.3.2	Bevölkerungsentwicklung	Seite	21	
1.3.3	Bevölkerung und Wohndichte	Seite	22	
1.3.4	Wohnbestandsstatistiken	Seite	22	
1.3.5	Erwerbsbevölkerung /Arbeitsstätten (Gewerbebetriebe)	Seite	24	
1.3.6	Arbeitsstätten	Seite	26	
1.3.7	Berufspendler	Seite	26	
1.4	Wirtschaftsstruktur	Seite	27	
1.4.1	Industrie und Gewerbe	Seite	27	
1.4.2	Versorgung mit täglichem und sonstigem Bedarf	Seite	28	
1.4.3	Landwirtschaft	Seite	28	
1.4.4	Fremdenverkehr /Touristik	Seite	29	
1.4.5	Wehrmacht/NVA/Bundeswehr	Seite	35	
1.4.6	Behörden	Seite	35	
1.4.7	Entwicklung des Realsteueraufkommens, Haushaltswesen, Schuldenstand, Schuldendienst	Seite	36	
1.5	Flächennutzungsstruktur	Seite	39	
1.5.1	Flächenverteilung	Seite	39	
1.5.2	Gewässerschutzstreifen, Deichschutzstreifen	Seite	~~41~~	41a
1.5.3	Altlastenverdächtige Flächen	Seite	~~41~~	41a - c
1.5.4	Grundstücksverhältnisse	Seite	42	
1.6	Bebauungsstruktur	Seite	42	
1.7	Ausstattung des Raumes	Seite	43	
1.7.1	Zentralörtliche Funktion	Seite	43	
1.7.2	Erziehung und Ausbildung	Seite	43	
1.7.3	Soziale Einrichtungen	Seite	44	
1.7.4	Kulturelle Einrichtungen	Seite	44	
1.7.5	Einrichtungen des Gesundheitswesen	Seite	45	
1.7.6	Kirchliche Einrichtungen , Friedhof	Seite	46	
1.7.7	Einrichtungen für Freizeit und Erholung	Seite	47	

1.8	Verkehr	Seite	48	
1.8.1	Schienenverkehr	Seite	48	
1.8.2	Strassenverkehr	Seite	48	
1.8.3	Wasserverkehr	Seite	49	
1.9	Ver- und Entsorgung	Seite	50	
1.9.1	Wasserversorgung	Seite	50	
1.9.2	Schmutzwasserentsorgung	Seite	50	
1.9.3	Elektrizität	Seite	50	
1.9.4	Gasversorgung	Seite	51	
1.9.5	Müllbeseitigung	Seite	51	
1.9.6	Mülldeponien	Seite	51	
2.	**Analyse und Bewertung**	**Seite**	**52**	
2.1	Funktion im größeren Raum	Seite	52	
2.2	Erhaltung der natürlichen Grundlagen	Seite	52	
2.3	Bevölkerungsentwicklung	Seite	53	
2.4	Wirtschaftsstruktur / Fremdenverkehrsentwicklung	Seite	53	
2.5	Flächennutzungsstruktur	Seite	54	
2.6	Bebauungsstruktur	Seite	54	
2.7	Ausstattung des Raumes	Seite	55	
2.8	Verkehr	Seite	55	
2.9	Ver- und Entsorgung, alternative Energiegewinnung	Seite	56	
3.	**Planung und Entwicklung**	**Seite**	**57**	
3.1	Funktion im größeren Raum	Seite	57	
3.1.1	Entwicklung der zentralörtlichen Funktion	Seite	58	
3.2	Entwicklungsprognose	Seite	58	
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	Seite	58	
3.2.2	Gewerbliche Entwicklung	Seite	63	
3.2.3	Fremdenverkehrsentwicklung /Fremdenverkehrseinrichtungen	Seite	64 – 66a	
3.3	Vorgesehene Flächennutzungsstruktur	Seite	~~66~~	**66b - 73c**
3.3.0	**Von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommene Flächen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB**	**Seite**	**73d – h (zusätzl.)**	
3.3.1	Flächenbedarfsbestimmung	Seite	74	
3.3.2	Flächennachweis	Seite	74	
3.3.3	Küstenschutzgebiete, Deichschutz, Sturmflutschutz	Seite	~~75~~	75a - d
3.3.4	Gewässerschutzstreifen, Deichschutzstreifen	Seite	~~75~~	75d
3.4	Verkehrsinfrastruktur	Seite	76	
3.4.1	Wasserverkehr	Seite	~~78~~	78a
3.5	Schmutzwasserentsorgung	Seite	~~78~~	78a
3.6	Alternative Energiegewinnung	Seite	79	
3.7	Landschaftsplanung	Seite	79	
4.	Quellenangaben	Seite	80	

0. Allgemeines: Planungsleitsatz/ Planungsziel

Behutsame Sanierung bzw. Neuordnung des Ortsbereiches durch Nachverdichtung und Objektmodernisierung mit dem Ziel der Qualitätssteigerung des touristischen Bereiches zum Seeheilbad mit saisonverlängernden Maßnahmen und der Schaffung eines größeren Wohnangebotes, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, unter Berücksichtigung und in Einklang mit der Pflege und Entwicklung der vorhandenen naturräumlichen Potentiale sowie unter Beachtung des § 1 Abs. 5 BauGB.

0.1 Vorhandene vorbereitende Bauleitplanung

Erste umfangreiche städtebauliche Planungen wurden von der Gemeinde Zingst im Zuge einer Ortsplanung im Jahre 1963 vorgenommen. In einem Planungsleitsatz heißt es hier bereits: *'Für alle Ostseebäder, somit auch für Zingst, ist das Erholungswesen der dominierende ortsbildende Faktor mit überörtlicher Bedeutung'; und weiter:' die gesamte Entwicklung und Perspektive von Zingst ist in einem viel stärkeren Maß als bei den anderen Badeorte von den natürlichen Bedingungen abhängig'.* Die geringe Höhenlage über dem Meeresniveau und die Küstendynamik bedinge für den Ort eine große Überschwemmungsgefahr und den Mangel an geeignetem Baugrund. Die Ortsentwicklung unterliege daher großen Beschränkungen und Schwierigkeiten und erfordere eine wohlüberlegte Flächenplanung.

Eine weitere umfassende städtebauliche Überplanung von Zingst wurde im Jahre 1976 vorgenommen. Auch aus dieser Planung wird folgender Leitsatz zitiert: *'Die Ausarbeitung der Entwicklungskonzeption für das Ostseebad Zingst begründet sich aus der Sicherung einer planmäßigen Entwicklung des Ortes und der siedlungsbestimmenden Bereiche unter besonderer Beachtung des Erholungswesens.'*

...

Eine dritte, ebenfalls umfassende Überplanung der Ortslage Zingst wurde am 20. Juni 1990 entsprechend der neuen Bauplanungs- und Zulassungsverordnung aufgestellt. Diese Planung beinhaltet im wesentlichen eine Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation anhand dieser damals gültigen BauZVO.

Eine 4. Überplanung wurde im Jahre 1991 vorgenommen, und zwar in Form eines Teilflächennutzungsplanes. Dieser Teilflächennutzungsplan zeigt schon weitere Aussagen zu den zukünftigen Zielen der Entwicklung des Ostseebades Zingst auf; es heißt hier *'der Entwurf zum Teilflächennutzungsplan und das Tourismuskonzept stehen unter dem Anspruch, in Zingst eine Entwicklung zu forcieren, die dem Schutz von Natur und Landschaft Vorrang einräumt, Zersiedelung vermeidet, das touristische Angebot wesentlich auf die vorhandenen Flächen in der Ortslage konzentriert und durch eine umfassende Sanierung des Bestandes eine Attraktivitätssteigerung ermöglicht, um die Region entsprechend ihrer landschaftlichen Schönheit zu einem Standort für einen sanften und anspruchsvollen Tourismus mit Schwerpunkt ‚Langzeiturlaub' zu machen.*

Dieser Teilflächennutzungsplan basierte bereits auf dem nunmehr anzuwendenden Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) usw. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an diesem Plan zeigte, daß die Planunterlagen in wesentlichen Teilen nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprachen. Um den Flächennutzungsplan jedoch genehmigungsfähig werden zu lassen, ist eine Umarbeitung des Teilflächennutzungsplanes mit Erweiterung auf das gesamte Gemeindegebiet an das Büro der Architekten und Stadtplaner Schrabisch + Bock (Kiel/Zingst) vergeben worden.

...

0.2 Vorhandene verbindliche Bauleitplanung

Im Zuge der Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes der Gemeinde Zingst sind seit 1990 rd. 26 Bauleitplanungen aufgestellt worden. Von diesen Plänen ist einer (1) ein genehmigter Bebauungsplan und neun (9) genehmigte V+E-Pläne; die restlichen Pläne sind z.Z. noch nicht realisiert. Städtebaulich sind diese Bauleitplanungen im Zuge der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, da sie sich grundsätzlich nach Art, Maß und baulicher Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und die Erschließung gesichert ist. Diese geplanten Bauvorhaben hätten zwar hinsichtlich der Qualität, jedoch nicht der Quantität, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur mittels der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist (§ 1 BauGB), gemäß § 34 BauGB zugelassen werden können. Es sind jedoch für diese vorbereitende Bauleitplanung schon diverse Grundlagenplanungen erstellt worden, wie z.B. touristische Gutachten, Genaralverkehrsplan, Abwasserentsorgungsplanung, Kurortentwicklungskonzeption etc. .

0.3 Planungsgebiet

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB sind Flächennutzungspläne für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen. Unter Berücksichtigung der besonderen Dimensionen des Gemeindegebietes von Zingst wurde wegen der besseren Handhabung der Plan in zwei (2) Blätter aufgeteilt; das Blatt 1 im Maßstab 1:25.000 umfaßt die sog. Außenbereiche des Gemeindegebietes mit den Ortsteilen Sundische Wiese und Pramort, während das Blatt 2 im Maßstab 1:5.000 den Ortsbereich Zingst und den Bereich Müggenburg beinhaltet. Der Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes erstreckt sich über ca. 21 km in Ost-West-Richtung und i.M. 3,1 km in Nord-Süd-Richtung einschließlich der Insel ''Kleine Kirr/Große Kirr'. Inklusive der Insel Oie ergibt sich eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca.4 km. Das Gemeindegebiet befindet sich zu einem Teil im Bereich des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

...

0.3 Planungsgebiet

(Geändert und ergänzt gemäß Maßgaben (dort: 2.) der Teilgenehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 13. Feb.1998)

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB sind Flächennutzungspläne für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen. Die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes müssen mit den Gebietsgrenzen der Gemeinde identisch sein. Nach der Hauptsatzung der Gemeinde Zingst vom 16.11.1995 wird die Gemeinde Ostseebad Zingst wie folgt begrenzt:

im Noden: durch die Ostsee

im Osten: durch die vorgelagerte Insel Bock

im Süden: durch die Boddengewässer, einschließlich des Zingster Stromes sowie des Prerower Stromes

im Westen: durch den Prerower Strom bis zum Schlaat.

Die Gemeinde ist gegliedert in: den Ort Zingst / die Ortsteile Müggenburg / Sundische Wiese und Pramort / sowie die Insel Großer und Kleiner Kirr und den Kleinen Werder vor der Meiningenbrücke.

Der Zingster Strom als Bundeswasserstraße liegt innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen und gehört somit zum Gemeindegebiet. Während sich die Insel Großer und Kleiner Kirr innerhalb der Gemeindegrenzen befinden, liegt die Insel Oie außerhalb dieser. (Diesbezüglich ist im nachfolgenden der Erläuterungsbericht auf den Seiten 12, 13, 40 korrigiert (gestrichen) worden)

Teile des Gemeindegebietes befinden sich im Bereich des 'Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft'; die übrigen Flächen des Gemeindegebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet 'Boddenlandschaft'.

Die selbständige Gemeinde im Kreis Nordvorpommern wird durch eine hauptamtliche Gemeindeverwaltung geführt.

Der Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes erstreckt sich über ca. 21 km in Ost-West-Richtung und i.M. 3 - 4 km in Nord-Süd-Richtung.

Unter Berücksichtigung der besonderen Dimensionen des Gemeindegebietes wurde wegen der besseren Handhabung der Plan in zwei (2) Blätter aufgeteilt; das Blatt 1 im Maßstab 1:25.000 umfaßt die sog. Außenbereiche des Gemeindegebietes mit den Ortsteilen Sundische Wiese und Pramort, während das Blatt 2 im Maßstab 1:5.000 den Ortsbereich Zingst und den Bereich Müggenburg beinhaltet.

0.4 Geschichtliche Entwicklung

Eine Chronik des Ortes Zingst ist von unterschiedlichen Autoren bearbeitet bzw. geführt worden; eine gedruckte Form liegt von E. Grählert vor. Es wird angenommen, daß der Name Zingst aus dem slawischen 'seno', was soviel wie Heuwiese oder Grasland bedeutet, entstand. Dadurch wird Charakter und Nutzung der Insel schon in der Slawenzeit angedeutet. Der bewaldete Teil war beliebtes Jagdgebiet der Rügenfürsten.

Der Ostteil gehörte von 1290 bis 1902 (Stralsundische Wiese) der Stadt Stralsund, die Müggenburger Gegend von 1290 - 1839 der Stadt Barth, der westliche Teil dem Zisterzienser-Kloster Hiddensee von 1292 - 1532.

Die Siedlung Zingst, das Seefahrer-, Bauern- und Fischerdorf, trägt erst seit 1817 diesen Namen; sie ist aus den beiden kleinen Dörfern Paalen (Pahlen) und Hanshagen - an anderer Stelle wird noch die dritte Ansiedlung 'Roten Haus' genannt - entstanden. Die Ortsbildung stand einerseits in einem engen Zusammenhang mit der Beendigung der schwedischen Lehnsherrschaft für Pommern (1648 - 1815), worüber die schwedischen Matrikel 1692 - 1698, aufgzeichnet von Cursehmann, Aufschluß geben, und andererseits auch mit der wirtschaftlichen Entwicklung durch die 'kleine Segelschiffahrt' (Ostsee, Nordsee, Mittelmeer).

Die Bevölkerung trieb sehr früh Seefahrt. Seit 1696 wird im Zusammenhang mit diesem Landstrich bereits von den Bauernschiffern gesprochen. Die Zingster versegelten bereits als Leibeigene Holz, Torf und Heringe in eigenen Schuten. In der Blütezeit der Segelschiffahrt wurde der Ort wohlhabend. Im Jahre 1871 besaß er neben Stralsund die meisten Segelschiffe sowie zwei Werften.

Am Postplatz, der neben dem Fischmarkt das engere Zentrum des Ortes bildet, befindet sich die frühere „Hafenschule". Es wurde dort im Jahre 1844 eine Navigationsschule eingerichtet, die auf den Besuch der eigentlichen Seefahrtsschulen in Stralsund, Barth und vor allem Wustrow vorbereitete. Mit der Gründung dieser Schule wurde der Tatsache Rechnung getragen, daß Zingst zu einem bedeutenden Seefahrerort geworden war. Die Schule besaß das Recht, die Befähigung für Schiffer auf Küstenfahrt zu prüfen und darüber hinaus diente sie der Weiterbildung von Seeleuten. Mit dem Niedergang der Segelschiffahrt und dem dadurch bedingtem nachlassenden Besuch wurde die Schule 1913 geschlossen.

...

Seit 1850 baute man in Zingst neben den vorherrschenden Lehmkatenhäusern stattlichere Kapitänshäuser. Der Ort verarmte jedoch mit dem Niedergang der Segelschiffahrt, denn neben dem Seehandel hatte die Landwirtschaft in historischer Zeit wegen des geringwertigen Bodens und der nicht beherrschbaren Wasserverhältnisse nur eine untergeordnete Bedeutung. Deshalb treten eindeutige Bauernhöfe im Ortsbild nicht in Erscheinung, erwähnenswert sind lediglich - weil auch schützenswert - Bündnerhäuser in der Klosterstraße.
Kapitän Johann Segebarth berichtete im Jahre 1911 über die Halbinsel Darss-Zingst, Gustav Berg über Prerow und Zingst.
Ein organisierter Badebetrieb findet in Zingst seit 1881 statt. Von dem Gatswirt Ch. Ramin, der dort eine Strandhalle betrieb, wurde, unterstützt durch die Kapitäne Parow, Nehmzow und den Navigationslehrer Mehl, nach letzteren sind die Straßen Nehmzowsgang und Mehlsgang benannt, ein 'Bade- Comite' gegründet, das im Ort und über dessen Grenzen hinaus für den Fremdenverkehr warb. Verschiedenste Bade- und Beherbungseinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen, Verkehrsanbindungen etc. wurden 'gefördert'. Mit dem Bau der Eisenbahn von Barth über Zingst nach Prerow im Jahre 1910 und der Errichtung eines Bahnhofes in Zingst, erhielt der Urlauberverkehr, vornehmlich nach dem 1. Weltkrieg, einen großen Aufschwung. Für die Überquerung der Boddengewässer entstanden derzeit die Klör- u. Meiningenbrücke; letztere als kombinierte Eisenbahn. u. Straßenbrücke.

Bereits vor dem ersten Weltkrieg war von der preußischen Regierung die Notwendigkeit erkannt worden, die deutsche Seefischerei zu unterstützen. Im Jahre 1918 wurden Entwürfe verfaßt, die sich mit dem Bau eines Fischereiverkehrshafens an der Straminke, östlich von Zingst, mit Verbindung nach Barth befaßten. Diese wurden aber verworfen, da ein solcher Hafen bereits in Stralsund vorhanden war und ausgebaut werden solte. Statt dessen wurde für Zingst ein Fischereischutzhafen vorgesehen. Ein Entwurf aus dem Jahre 1935 scheitete aber kurz vor dessen Verwirklichung an zusätzlichen Forderungen - verbunden mit erheblichen Mehrkosten - der Kriegsmarine und Luftwaffe, und letztendlich am Beginn des zweiten Weltkrieges. Zur Zeit der Stationierung der Wehrmacht in Zingst wurden für die Aufspülung des Geländes für den Luftwaffenübungsplatz die benötigten Bodenmassen aus dem alten Flußbett der Stra-

...

minke im Hinblick auf die spätere Wasserstraße genommen. In den 50er Jahren wurde das Gelände der Wehrmacht von der NVA übernommen.
In dieser Zeit - Anfang der 50er Jahre - bekam auch der Fremdenverkehr nach langer Flaute - bedingt durch die Kriegs- u. Nachkriegszeit - wieder eine zunehmende Bedeutung; heute ist er der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde .
Die Siedlungsstruktur auf der Halbinsel Zingst ergibt sich somit aus der früheren Tradition als Fischer- und Seefahrerstandort sowie der weiteren Entwicklung als Fremdenverkehrsregion.

Der Ortsteil Müggenburg bestand ursprünglich nur aus dem Gutsbereich. Die ersten Splittersiedlungen am Müggenburger Weg entstanden in den 20er Jahren. Diese wurden bei der militärischen Ansiedlung in den 30er Jahren z.T. wieder aufgegeben, dann wieder neu besiedelt - nach 1945 (Aufnahme von Flüchtlingen) - und dann wiederum reduziert bei Aktivierung durch die militärische Nutzung seit den 50er Jahren.

Im Jahre 1959 wurden die bis dahin selbständigen Gemeinden Müggenburg, Sundische Wiese und Pramort eingemeindet.

...

1. Bestand

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Zingst mit den Ortsteilen Müggenburg, Sundische Wiese und Pramort, liegt im Norden des Kreises Nordvorpommern, auf der Halbinsel Zingst. Begrenzt wird dieses Gebiet im Norden durch die Ostsee, im Süden durch die Boddenkette mit dem Barther Bodden und der Grabow, und dem Prerowstrom im Westen. Die Boddeninsel Große Kirr/Kleine Kirr ~~sowie die Insel Oie~~ gehören zum Gemeindegebiet Zingst. Zingst befindet sich 7 km östlich von Prerow, 42 km nordöstlich von Ribnitz-Damgarten und ca. 13 km nordwestlich von Barth. Die Hauptverkehrsverbindung nach Barth, der zweitgrößten Stadt des Kreises, bzw. Stralsund oder Ribnitz-Damgarten erfolgt über die 512 m lange Meiningenbrücke, die über eine Untiefe, ursprünglich Mennige, jetzt Meiningen führt. Die Verkehrsverbindung zum Darß und Fischland im Westen von Zingst erfolgt über die Landesstraße 21 (L 21). Zingst ist als viertgrößter Ort im Kreis Nordvorpommern (ehemaliger Kreis Ribnitz-Damgarten) flächen- und bevölkerungsmäßig das größte Ostseebad der Halbinsel Zingst-Darß-Fischland. Im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform wurde das Ostseebad Zingst als amtsfreie Gemeinde anerkannt.

Das Gemeindegebiet hat eine Größe von ca. 60 km² = 6.000 ha . Es ist fast identisch mit der Fläche der Halbinsel Zingst, lediglich ein kleiner Teil im Westen gehört zur Nachbargemeinde Prerow. Begrenzt wird der Ortsbereich im Osten durch den Osterwald und im Westen durch den Freesenbruch als forstwirtschaftliche Fläche. Die Nordgrenze wird gebildet durch einen Sandstrand an der Außenküste der Ostsee mit einem graden, aber leicht geschwungenen Verlauf, der sich von der Sundischen Wiese bis zur Gemeindegrenze von Prerow erstreckt. Kontrapunktisch zu dieser Nordküste wird die Südküste mit einem bogenförmigen Verlauf durch die Boddengewässer des Barther Bodden sowie den ~~Zingster Strom~~ begrenzt; die ~~beiden~~ obengenannten Boddeninseln ~~sind~~ Zingster Exklaven. An der engsten Stelle (ca. 1200 m breit) zwischen diesen konträren Wassergrenzen liegt das Siedlungsgebiet der Gemeinde Zingst; es ist somit gleizeitig ein Ostseebad und ein Bauern-Fischerdorf am Bodden. Diese landschaftli-

...

1. Bestand

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Zingst mit den Ortsteilen Müggenburg, Sundische Wiese und Pramort, liegt im Norden des Kreises Nordvorpommern, auf der Halbinsel Zingst. Begrenzt wird dieses Gebiet im Norden durch die Ostsee, im Süden durch die Boddenkette mit dem Barther Bodden und der Grabow, und dem Prerowstrom im Westen. Die Boddeninsel Großer und Kleiner Kirr gehört zum Gemeindegebiet Zingst. Zingst befindet sich 7 km östlich von Prerow, 42 km nordöstlich von Ribnitz-Damgarten und ca. 13 km nordwestlich von Barth. Die Hauptverkehrsverbindung nach Barth, der zweitgrößten Stadt des Kreises, bzw. Stralsund oder Ribnitz-Damgarten erfolgt über die 512 m lange Meiningenbrücke, die über eine Untiefe, ursprünglich Mennige, jetzt Meiningen führt. Die Verkehrsverbindung zum Darß und Fischland im Westen von Zingst erfolgt über die Landesstraße 21 (L 21). Zingst ist als viertgrößter Ort im Kreis Nordvorpommern (ehemaliger Kreis Ribnitz-Damgarten) flächen- und bevölkerungsmäßig das größte Ostseebad der Halbinsel Zingst-Darß-Fischland. Im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform wurde das Ostseebad Zingst als amtsfreie Gemeinde anerkannt.

Das Gemeindegebiet hat eine Größe von ca. 60 km² = 6.000 ha . Es ist fast identisch mit der Fläche der Halbinsel Zingst, lediglich ein kleiner Teil im Westen gehört zur Nachbargemeinde Prerow. Begrenzt wird der Ortsbereich im Osten durch den Osterwald und im Westen durch den Freesenbruch als forstwirtschaftliche Fläche. Die Nordgrenze wird gebildet durch einen Sandstrand an der Außenküste der Ostsee mit einem graden, aber leicht geschwungenen Verlauf, der sich von der Sundischen Wiese bis zur Gemeindegrenze von Prerow erstreckt. Kontrapunktisch zu dieser Nordküste wird die Südküste mit einem bogenförmigen Verlauf durch die Boddengewässer des Barther Bodden sowie durch 'Die Fitt' begrenzt; die obengenannte Boddeninsel 'Großer und Kleiner Kirr' ist eine Zingster Exklave. An der engsten Stelle (ca. 1200 m breit) zwischen diesen konträren Wassergrenzen liegt das Siedlungsgebiet der Gemeinde Zingst; es ist somit gleichzeitig ein Ostseebad und ein Bauern-Fischerdorf am Bodden. Diese landschaftliche / ..(Fortsetzung Seite - 8 -)

~~che~~ Einmaligkeit ist das Potential der Gemeinde Zingst. Die Entfernung zu den östlichen Ortsteilen beträgt vom Ortsausgang Zingst gerechnet nach Müggenburg 3 km, zur Sundischen Wiese 9 km und nach Pramort 16 km. (km-Bezeichn. als Straßenentfernung).

1.1.1 Ortsbild und bauliche Entwicklung

Der Ortsbereich weist im wesentlichen eine lockere Bebauung auf, die lediglich in der Ortsmitte - an der Strand- u. Klosterstraße - etwas dichter ist. Die Strandstraße war ehemals die Hauptverkehrsstraße durch den Ort; heute ist der südliche Teil bis zur Einmündung der Bahnhofstraße ein Teilstück der K 25; von dort an ist die Strandstraße zur verkehrsberuhigten Zone umgewidmet worden. Am südwestlichen Teil des Ortes erstreckt sich die alte Bauernsiedlung Pahlen, während sich die Bauernsiedlung Hanshagen im östlichen Teil befindet. Im Vergleich zum westlichen Teil ist der östliche gelockerter angelegt und schließt größere Freiflächen ein. In den Peripheriebereichen tendiert die haufenförmige Ortsbereichbebauung zur Streulage.

Der Ortsbereich liegt zwischen 0,5 und 1,0 m über NN, so daß sich die Bebauung auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Dünenrücken konzentrierte. Die dazu parallel verlaufenden Dünentäler bestehen zum größten Teil aus Feuchtwiesen mit eingebetteten Gräben, die heute teilweise noch verrohrt sind. Durch die bauliche Verdichtung sowie kleinere Querwege in diesem Bereich hat sich eine für Zingst typische Bebauungsstruktur entwickelt. Vom Entstehen der Eigenart der Landschaft künden auch einige Flurnamen, wie z.B. 'Rämel/Rehmel', 'Glebbe', 'Boddenhörn' und Dünenstraße. Sie deuten darauf hin, daß einstmals Meer und Bodden das Land für die Besiedlung hergaben.

Auch andere Straßennamen erinnern an die Ortsgeschichte: die Klosterstraße an die ehemalige Zugehörigkeit zu den Zisterziensern, der Schwedengang an die Zeit der Schwedenherrschaft, die Werftstraße an die frühere Bedeutung der Werften für den Ort. Die Straße Paalen zeugt von der früheren Siedlung Pahlen.

...

Der Ort Zingst ist nicht von einem einheitlichen Baustil geprägt. Die ursprüngliche Bebauung mit den Kapitäns-, Fischer- und Bauernhäusern ist vorwiegend ländlichen Charakters, gekennzeichnet durch traufseitig zur Straße stehende Einzel- bzw. Doppelhäuser mit Spitzdächern. Die Kapitänshäuser waren größer als die übrigen des Dorfes und waren aus Steinen massiv erbaut, verfügten über ein ausgebautes Dachgeschoß mit einem Frontispiz und hatten in der Regel ein Hartdach. Sie unterschieden sich durch einen weißen Anstrich von den blau gestrichenen Steuermannshäusern. Die einfachen Bauern- und Fischerhäuser - -es waren größtenteils Lehmstaakenbauten - besaßen Dachdeckungen hauptsächlich aus Rohr (Schilf), da dieses hier vorhanden war, später auch aus Ziegel. Typische größere Bauernhöfe sind nur ganz vereinzelt anzutreffen (z.B. der Bauernhof im Paaler Stück).

Im Zuge der Entstehung des Wehrmachtsschießplatzes um 1935/36 entstand in einer Art Ortsteilbebauung um den Goetheplatz die sog. „Goethesiedlung". Es handelt sich hierbei um Gebäude, die überwiegend für Unteroffiziere der faschistischen Wehrmacht errichtet wurden. Dieses Ensemle steht aufgrund seines dem Ortsbild angemessenen Baustils wegen auf der Liste denkmalgeschützter Objekte.

In unmittelbarer Nähe der v.g. Siedlung wurden in den 70er Jahren in der Jordanstraße Wohnblöcke, initiiert durch den staatseigenen Landwirtschaftsbetrieb (VEG Zingst), in einheitlicher Plattenbauweise, dreigeschossig (Erdgeschoß und 2 Obergeschosse) gebaut, die sich dem Ortsbild nur schlecht anpassen. Zwischenzeitlich sind diese zum größten Teil modernisiert worden. Grund der Errichtung dieser Bauten war primär die Schaffung von Wohnraum für die Beschäftigten in der NVA und in dem VEG Zingst.

Weiterhin sind ebenfalls aufgrund des VEG Zingst weitere Wohnbauten (Grüne Siedlung), vorrangig aber der Bau von gewerblichen Bauten und deren Betreibung (Werkstätten, Heizhaus, Büro-Sozialgebäude, Lagerräume) am Ortsrand und in der Müggenburger Lage (Stallanlage) entstanden. Auch Flüchtlinge aus dem zweiten Weltkrieg aus Ostpreußen und dem Sudetenland fanden auf dem VEG eine Arbeitsstätte; diese Zuzügler erwarben nach und nach Land aus der Bodenreform und aus privater Hand und sind jetzt auf eigenem Grund seßhaft.

...

Die Errichtung von ca. 50 einheitlichen Eigenheimen, die aus einem Wohnhaus mit Anbau für Garage mit Kohlenlager und Heizung bestehen, datiert aus den 80er Jahren. Sie entstanden in der gesamten Ortslage als Lückenbebauung, um so den dringenden Wohnbedarf zu decken, denn Mietwohnungsbau durch den Staat bzw.auf privater Basis war zu der damaligen Zeit auch aufgrund des Fehlens von Baumaterial nicht möglich. Durch diese Streuwirkung der Bauten verstärkt sich in Zingst der Eindruck einer ungeordneten Ortsentwicklung. Die Größe dieser neu errichteten Häuser liegt zwischen den der punktuell vorhandenen stattlichen Kapitänshäuser und den kleinen gedrungenen Fischerkaten. Jedoch auch bei den letztgenannten ursprünglichen Gebäuden ist durch Sanierungsarbeiten, die im Laufe der Zeit - insbesondere auch kurz nach dem Krieg - vorgenommen wurden, häufig der Charakter verloren gegangen, da größerer Wert auf Zweckmäßigkeit als auf Gestaltung gelegt wurde. Diejenigen Gebäude, deren ursprünglicher Charakter erhalten blieb, stehen heute unter Denkmalschutz.
Zusammenfassend ist zu sagen, daß sich die bauliche Entwicklung, mit Ausnahme der Wohnblöcke und einiger größer-volumiger Heime, auf Einzelhäuser mit einem (1) (bzw. $1^1/_2$) Geschoß und Spitzdach beschränkt, so daß eine relativ einheitliche Höhe der Bauten vorzufinden ist.

Größere, ortscharakterfremde Anlagen befinden am östlichen Ortsrand von Zingst, westlich der Feuchtwiesenlandschaft 'Alte Straminke'; hierbei handelt es sich um die ca. 29 ha große Fläche des Standortes der ehemaligen RW/NVA/BW . An dieser Stelle - im Bereich der Straminke -wurde bereits im Jahre 1936 ein Durchstich zwischen Ostsee und Bodden in Verbindung mit dem Bau eines davorliegenden Fischereischutzhafens geplant, der jedoch aus Kostengründen (auch durch zusätzliche Forderungen der damaligen Kriegsmarine und Luftwaffe) und später am Ausbruch des 2. Weltkrieges scheiterte. Der Bodenaushub zur Auffüllung des Kasernengeländes wurde dem Bereich der Straminke entnommen, in Hinblick auf den in Aussicht genommenen Durchstich. Dadurch entstand ein Einschnitt in die Landschaft des Gemeindegebietes, der sich im Laufe der Zeit zu einer Feuchtwiesenlandschaft entwickelt hat.

...

Eine weitere ortscharakterfremde Anlage ist im Ortsteil Müggenburg im östlichen Gemeindegebiet, außerhalb des Ortsbereiches vorhanden. Hier befindet sich östlich und westlich des Müggenburger Weges der ehemalige Gutsbereich (VEG) mit großer Stallanlage.

Die beiden vorgenannten Großanlagen beeinträchtigen das Ortsbild z.Z. gravierend.

Bestandteil des Ortsteiles Müggenburg ist außerdem der Strandbereich, der über den Müggenburger Weg und den Deichweg erschlossen wird; im östlichen Teil sind im wesentlichen Ferienhäuser zu finden, während im westlichen Teil im Jahre 1992/93 eine Mutter-und-Kind-Kur-Klinik der Barmer Ersatzkasse errichtet und im Jahre 1994 in Betrieb genommen wurde.

1.1.2 Baudenkmale und erhaltenswerte Gebäude

Im Ortsbereich Zingst befinden sich folgende Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen:

- Bahnhof,
- Barther Straße 6, Wohnhaus
- Barther Straße/Wiesenstr., Wohnhaus
- Birkenstraße 13, Wohnhaus
- Dünenstraße 1, Wohnhaus
- Dünenstraße 3, Wohnhaus
- Dünenstraße 8, Wohnhaus
- Dünenstraße 9, Wohnhaus
- Friedenseiche 1, Wohnhaus
- Glebbe 4, Wohnhaus
- Gedenkstein zur Erinnerung an die 1913 ertrunkenen Seeleute,
- Gedenkstein zur Erinnerung an die Völkerschlacht bei Leipzig im Jahre 1813, der im Jahre 1913 mit einer Feier gedacht wurde; der Stein trägt die v.g. Jahreszahl und wurde später an eine Eiche jüngeren Datums im Heldenhain gelehnt. Des weiteren befindet sich in dem Heldenhain eine jetzt 83jährige Eiche.
- Gedenkstein zur Erinnerung an die Entwässerungsarbeiten und Grabenregulierungen im Jahre 1933 am Festplatz am Graben.
- Hafenstraße 12, Wohnhaus
- Kirche St. Peter u. Paul mit Friedhof, Portal, Glockenstuhl und zwei Glocken,
- Klosterstraße 4, Bündnerei und Stallscheune

...

- Kriegerdenkmal 1914/18 (Postplatz),
- Postplatz 4, Wohnhaus
- Rosenberg 3, Wohnhaus
- Rosenberg 10, Wohnhaus
- Schulstraße 13, Wohnhaus
- Störtebeckerstraße 4, Wohnhaus
- Störtebeckerstraße 7, Wohnhaus
- Strandstraße 1, Wohnhaus
- Strandstraße 2/3, Wohnhaus einschließlich Eingangsportal
- Strandstraße 7, Wohnhaus
- Seenotrettungsstation Strandstraße
- Stromstraße 2, Wohnhaus
- 'Goethesiedlung' mit Kehr Wieder, Goetheplatz, Am Ende, Koppelstraße, Liebknechtstraße, Börlingstraße.
- Gedenktafel an M.M. Grählert, am Haus Lindenstraße Nr.

1.2 Die natürlichen Grundlagen des Raumes (naturräumliche Topographie)

Besonderheiten :

Naturräumliche Topographie der Ortslage: (Schematische Reliefbeschreibung von Nord nach Süd)

- Freie See (Ostsee) , dem Ufer vorgelagert: Buhnen
- Uferformation (Strand/Düne - Waldstrich - Deich, zusammen mit den Buhnen gleichzeitig Schutzwerk gegen Hochwasser)
- Hinterland, im Mittel ca. 1.500 m breit, mit leichten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden flachen, welligen 'Hügeln' (Höhenunterschied max. 1,20 m) mit dazwischenliegenden Feuchtwiesen mit Entwässerungsgräben
- Binnensee (Boddenlandschaft mit Zingster Strom und Inseln).
- Insel Großer~~Kirr/~~und KleinerKirr, ~~Insel Oie~~ (wertvolles Biotopsystem im Bodden).

Der Ortsbereich Zingst wird in Norden durch den Seedeich und im Süden und Osten ('Alte Straminke') durch den Boddendeich begrenzt. Westlich des Ortsbereiches liegt der Querdeich Freesenbruch, amtlich Innendeich.

...

Die ersten Deiche wurden nach 1848 errichtet und nach den Sturmhochwassern von 1872 und 1874 erhöht. Mit dem Bau der jetzt bestehenden Deiche wurde 1964 an der Seeseite begonnen, dem folgten seit 1976 auch die Boddendeiche. Durch Quer- oder Riegeldeiche beiderseits des Ortes ist Zingst rundum eingedeicht.

1.2.1 Geologischer Aufbau

Die Halbinsel Zingst gehört zur Vorpommerschen Boddenlandschaft, die ihrem Formentyp nach eine ertrunkene Grundmoränenlandschaft mit Alluvialbildungen größeren Ausmaßes ist. Die ganze Halbinsel stellt so eine Alluvialbildung dar. Zwischen den diluvialen Inselkernen bildete sich eine Sandbank, die über das Meeresniveau hinauswuchs zur heutigen Landbrücke, deren Oberfläche von zahlreichen nord-süd-verlaufenden Strandwällen modellliert wird. Auf der Boddenseite arbeitete die landbildende Pflanzenwelt an der Landwerdung.
Bis in die jüngste Zeit war die Halbinsel Zingst noch eine Insel. Erst im Jahre 1874 wurde durch die große Sturmflut von 1972 notwendig, die Mündung des Prerowstromes bei Prerow künstlich (von Menschenhand) zuzusanden und so die Insel Zingst mit dem Darß zu verbinden.

Die heutige Halbinsel gliedert sich in den West-Zingst, zwischen Prerow-Strom und Straminke-Niederung, und in den Ost-Zingst, zwischen Straminke-Niederung und Pramort. Die Straminke-Niederung schnürt die Halbinsel bis auf 200 m Landbreite ab. Sie ist nach der zugesandeten Prerowstrom-Niederung die schmalste Stelle. Zur Zeit der großen Sturmflut von 1625 befand sich hier ein Fluttor zwischen Ostsee und Bodden. Durch Entnahme von Bausand entstand durch einen künstlichen Eingriff unmittelbar hinter dem Seedeich und der Straße nach Müggenburg, an dieser schmalen Stelle, die in Verlandung begriffen war, ein neues Wasserbecken.
Südlich des Ortes Zingst liegen in einer Einbuchtung die Inseln Großer und Kleiner Kirr. Sie werden von der Halbinsel Zingst durch den Zingster Strom getrennt, dessen Fahrrinne bis zu 8,8 m tief ist. Die gesamte Au-

...

ßenküste ist eine Flachlandküste mit feinem Sandstrand und einem durchgehenden Dünenzug. In den Zügen von Wanderdünen bei Kükshuren und bei der 'Hohen Düne' von Prerow liegen mit 12 bis 13 m über NN die höchsten Punkte der Halbinsel. Vor dem Ort Zingst erreicht der Dünenzug bis zu 4,7 m Höhe. Der Ortsbereich liegt zwischen 0,5 bis 1,0 m üb. NN. Sie wird durchzogen von einzelnen nord-süd-orientierten Strandwällen. Diese Kleinformen in dem kaum über dem Meeresniveau hinausragenden Land waren maßgebend für die Anlage der Siedlungen. Zwischen den Strandwällen verlaufen in den feuchten Vertiefungen größtenteils Gräben, die zum Bodden fließen. Der aus feinem Sand bestehende Strand vor dem Ort Zingst hat eine durchschnittliche Breite von 15 - 20 m. In 50 m Abstand liegen vor der gesamten Außenküste Buhnen. Hinter dem Strand folgen die Küstendüne mit einem Schutzwaldstreifen und der Seedeich.
Die gesamte Außenküste ist in starker Ablandung begriffen, insbesondere unmittelbar vor dem Ort Zingst. Hier ist in den letzten Jahren ein Landverlust von 40 cm pro Jahr zu verzeichnen, jedoch ist die Breite des Strandes trotz des Landverlustes annähern konstant geblieben. Das erklärt sich aus der Tatsache, daß sich der Strand zu ungunsten der Düne und des Strandhinterlandes zurückverlegt hat. Jedoch ohne künstliche Aufspülungen des Strandes von Zeit zu Zeit, hätte dieser den heutigen Verlauf wohl nicht mehr gehabt.

Ein weiterer Beweis für den starken Küstenrückgang sind die von der Brandung am Strand aufgespülten Torfstücke. Sie sind Teile von rückwärtigen Mooren, die von der landwärts wandernden Düne 'überfahren' wurden. Im Gegensatz zur Seeküste zeigt die Boddenküste starke Verschilfung und Verlandung. Da das gesamte geologisch junge, aus dem Meer herausgewachsene Land, nur wenig über Mittelwasser liegt, sind folgende Schutzanlagen errichtet worden: Buhnen, Dünen, Schutzwald und Seedeich an der Außenküste, boddenseitig umschließt der Binnendeich das Land.

Der Seedeich verläuft von der Hohen Düne bei Prerow bis etwa in Höhe 'Dreiländereck' im Sundischen Forst; dort geht er in den Dünenrehmel über. Bei der 'Hohen Düne' von Pramort erwächst der Boddendeich aus dem Dünenrehmel und verläuft boddenseitig in Richtung Westen bzw. anschließend nach

...

Süden. Im südwestlichen 'Paaler Stück/Wellenwiese' schließt der Boddendeich an den Innendeich (Querdeich) an. Während der großen Sturmfluten wurde der Seedeich mehrfach durchbrochen; Überbleibsel davon sind das Hunde-Tief, die Butter-Wiek, die durch die VEG zugeschüttet wurden, der Papen-See zwischen Prerow und Zingst sowie die Alte Straminke zwischen Zingst und Müggenburg. Bei der großen Sturmflut von 1625 entstand bei der 'Alten Straminke' ein Fluttor, wo sich das Ostseewasser mit dem Boddenwasser vereinte und die schmale Landzunge von 200 m zurückließ. Während der großen Sturmfluten in den Jahren 1874, 1904 und 1913 standen das Freesenbruch sowie die Wiesen und das Vorgelände zwischen Zingst und Prerow gänzlich unter Wasser.

Die vorgenannten früheren Ein- und Durchbrüche bilden besondere Gefahrenpunkte: im Jahre 1954 wurde ca. 1 km westlich der 'Alten Straminke' die Düne auf einer Länge von 500 m weggespült, so daß das Hochwasser durch den Küstenschutzwald bis an den Seedeich vordrang. Weitere Gefahrenpunkte befinden sich vor dem zentralen Teil der Forst Sundische Wiese und dem Brandmoor. Bei einer mittleren Sturmflut mit einer Pegelhöhe bis 6,50 m ist auch die L 21 nach Barth mit einer Höhe von 20 - 30 cm überflutet.

Bei einer größeren Sturmflut mit einer Pegelhöhe bis zu 6,70 m wird auch die Schiffsverbindung zum Festland eingestellt; es bleibt dann nur noch die Verbindung entlang des Bahndammes .

Die Ortsteile Müggenburg, Sundische Wiese und Pramort sind bei einer v. g. Sturmflut der vollständigen Überflutung ausgesetzt, während für den Ortsbereich Zingst nur eine teilweise Überflutungsgefahr besteht. Aus v.g. Gründen zählt die gesamte Halbinsel Zingst wegen ihrer geringen Höhe üb. NN zu den am meisten sturmflutgefährdeten Gebieten an der Ostseeküste.

Die ganze Halbinsel wird von einem System von Gräben durchzogen, die teilweise auch künstlich angelegt über Pumpenwerke die Entwässerung des kaum über NN herausragenden Landes zum Bodden hin vollziehen. Der Grundwasserspiegel wird von den Ostseewasserständen beeinflußt; er liegt bei 0,5 - 1,0 m Tiefe unter Gelände.

...

1.2.2 Boden, Bodenbedeckung, Waldgebiete,

Die Halbinsel Zingst hat als ehemalige Insel, die sich aus dem Meer heraus gebildet hat, überwiegend Sand- und Moorboden von geringem landwirtschaftlichen Nutzungswert.

Die geologischen und ingenieurgeologischen Gutachten weisen für den gesamten Ortsbereich tragfähige Fein- bis Mittelsande aus, die teilweise von organischen Bildungen (Torf) von weniger als 1 m Stärke durchsetzt sind.

Kennzeichnend für die Landschaft sind Wiesenflächen mit Schilf- und Rohrbeständen.

Große Waldbestände sind westlich und östlich des Ortsbereiches Zingst vorhanden: der Freesenbruch im Westen und der Osterwald im östlichen Gemeindegebiet. Ein großer Teil des letztgenannten Forstes gehört zum „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft". Darüberhinaus sind in den Randlagen des Ortsbereiches mehrere kleinere Waldflächen zu finden.

1.2.3 Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, Bodendenkmale

Die Zingster Heide, im Osten des Gemeindebereiches, ist gem. Beschluß des Rates des Kreises v. 17.07.1975 als Flächennaturdenkmal festgesetzt.

Als Naturdenkmale eingestuft sind folgende Bäume:

- die Eibe auf dem Grundstück Schulstraße Nr. 83
- die Tanne in der Dünenstraße
- die Jägerbuche im Osterwald
- die Friedenseiche zum Gedenken an 1870/71, Ecke Hafenstr./Jordanstraße
- die Buche in der Friedenstraße
- der Ilex an der Kurverwaltung .

Des weiteren sind im Geltungsbereich des F-Planes nach gegenwärtigem Kenntnisstand zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist dieses jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenaltertümer, denn nur selten sind die Fundstellen obertägig sichtbar. Größten-

...

teils werden sie zufällig bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches muß mit weiteren bisher unbekannten Fundstellen gerechnet werden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen darf.
Folgende Bodendenkmale sind bereits bekannt: 3 Grenzsteine mit Pfeilspitze im Forst Sundische Wiese bei Müggenburg und ein Grenzstein auf der Flur dem ehemaligen VEG Zingst in Müggenburg,
6 Grenzsteine im Osterwald; ein weiterer 1995 im Wasser geortet, jedoch wieder versandet.

1.2.4 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete , Nationalpark, Biotope

Nach der Verordnung über die Festsetzung der Boddenlandschaft im ehem. Kreis Ribnitz-Damgarten als Landschaftsschutzgebiet vom 16. 09. 1993 sind große Teile der Halbinsel als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten, sie weisen aber erheblich geringere Schutzintensitäten als Naturschutzgebiete auf. Aufgabe des Landschaftschutzgebietes ist es, die Bewahrung und Entwicklung des Landschaftsbildes auch bei Zunahme des Tourismus und Fremdenverkehrs zu lenken. Die Ortslage Zingst sowie Flächen östlich der Ortslage am Querdeich (Zingster Heide) und 'Alte Straminke', die über Radwanderwege auf dem Deich erreicht werden können, zählen zu den Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete bzw. Nationalparke unterliegen einem strengeren Schutz. Sie umfassen Gebiete, in denen der Naturschutz Vorrang gegenüber anderen Belangen hat. Das Schutzziel kann einerseits die Sicherung ungestörter Naturabläufe , andererseits aber auch die Entwicklung oder Sicherung bestimmter Ökosystemzustände oder der Schutz bestimmter Arten sein.

...

1.2.4 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete , Nationalpark,

(Gestrichen und ersetzt bzw. ergänzt gemäß Auflagen (dort: 3.) der Teilgenehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 13. Feb.1998):

Landschaftsschutzgebiet 'Boddenlandschaft'

Nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet 'Boddenlandschaft' (LSG 'Boddenlandschaft') vom 21. Mai 1996 befinden sich Teile des Gemeindegebietes im Landschaftsschutzgebiet. (s. §§ 1, 3 der v.g. Verordnung).
Gemäß § 2, Geltungsbereich der Verordnung, wird das Landschaftsschutzgebiet zum Nationalpark 'Vorpommersche Boddenlandschaft' abgegrenzt. Diese Verordnung entspricht dem Stand der Nationalparkverordnung vom 12. Sept. 1990, der jedoch derzeit bereits überholt ist. Laut Auskunft des Nationalparkamtes 'Vorpommersche Boddenlandschaft' vom 25. Nov. 1998 sind die Grenzen des Nationalparkes von der Verordnungskarte i.M= 1:50.000 auf die TOP-Karte i.M= 1:10.000 umgesetzt und flurstücksgenau überarbeitet worden. Die so ermittelten, aktuellen Nationalparkgrenzen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Gemäß § 2 Abs. 2 o.g. Verordnung bildet die veränderte Grenze des Nationalparkes die neue, von dieser Verordnung abweichende Grenze des Landschaftschutzgebietes.

Entsprechend dieser Schutzverordnung haben somit große Teile der Gemeinde Ostseebad Zingst den Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes.
Ausgenommen hiervon sind die folgenden Flächen des Nationalparkes:

- Fläche nördlich des Prerower Stromes im Bereich der Freesenwiese
- Flächen zwischen Innendeich und Boddengewässern im südwestlichen Geltungsbereich
- große Teile der Feuchtwiesen und Röhrichtzone (Uferzone) nördlich des Zingster Stromes
- Weideflächen im Südosten des Gemeindegebietes in Höhe der Stallanlage Müggenburg
- östliches Gemeindegebiet einschliesslich Osterwald (Grenze verläuft durch die Waldfläche) bis Pramort.

Von den Bestimmungen der Schutzverordnung weiterhin ausgenommen sind nach § 2 Abs. 3 der Verordnung die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Aufgrund der Ausdehnung des Landschaftschutzgebietes und der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde im Rahmen der Verordnung auf eine kartenmäßige exakte Abgrenzung des Innenbereiches verzichtet.

Die Gemeinde Zingst hat die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bislang nicht durch eine Satzung i.S.d. § 34 Abs. 4 BauGB festgelegt, so daß eine exakte Ausgrenzung von Siedlungsbereichen aus dem Landschaftsschutzgebiet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erfolgen kann. Insofern kann diese Situation nur als Hinweis in dieser Form in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden.
Für die Flächen, für die durch den F-Plan planungsrechtlich eine Neubebauung vorbereitet wird, und die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden, ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit konkreter Vorhaben bzw. künftiger Nutzungen - soweit diese nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung 'LSG Boddenlandschaft' als erlaubnispflichtige Handlungen zu beurteilen sind - mit der Schutzzielen des LSG 'Boddenlandschaft' nachzuweisen und durch die zuständigen Behörden die Erlaubnis zu erteilen. Es besteht die Möglichkeit, durch Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von der Schutzverordnung bzw. ggf. eine förmliche Änderung derselben eine Rechtswirksamkeit in der verbindlichen Bauleitplanung für die für eine künftige Bebauung vorgesehenen Flächen zu erreichen.

Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt und Schönheit zu bewahren.

(Ergänzt gemäß Maßgaben (dort: 4.) der Teilgenehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 13.02.1998 und in Verbindung mit der abschließenden Stellungnahme des Nationalparkamtes vom 17. Dez. 1998):

Nationalpark 'Vorpommersche Boddenlandschaft'

Das Nationalparkamt hat im planungsrechtlichen Verfahren darauf hingewiesen, daß eine Überplanung von Nationalparkflächen mit Nutzungsfestlegungen,

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind der östliche Teil der Halbinsel Zingst, d. h. östlich der Ortslage Müggenburg, sowie alle Außendeichflächen - mit Ausnahme derjenigen am Seedeich in der Ortslage Zingst, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind - als „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft" festgesetzt. Gem. Verordnung über die Festsetzung des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft im Jahre 1990 gingen die bisherigen Naturschutzgebiete im Nationalpark auf. Dazu zählen auch die 'Hohe Düne' bei Pramort (geologisches Schutzgebiet und Vogelschutzgebiet) und die dem Ortsbereich Zingst boddenseitig vorgelagerte Insel Große Kirr/Kleine Kirr. Die v.g. „Hohe Düne" gehört ebenso wie das Dünenwaldgebiet nördlich der Straße zur Schutzzone I des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft, welche die besonders naturnahen Bereiche umfaßt, die zukünftig von wirtschaftlicher Nutzung freigehalten werden sollen. Der Schutzzone II gehören die weniger naturnahen Bereiche an, die jedoch langfristig in einen naturnäheren Zustand überführt werden sollen. Hierzu zählen die Brutgebiete für Küstenvögel auf den Inseln Kirr und Oie; für diese v.g. Gebiete ist eine Pflege durch Beweidung angesagt.
Teile des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft sind neben den Inseln Kirr und Oie die Deichvorlandflächen ab östlichem Riegeldeich bis Müggenburg sowie die Inseln Brustwerder und Gänsebrink im Boddengewässer.
Über die Funktion als wertvolles Biotopsystem im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft hinaus wird hier Schwärmen von Kranichen und Wildgänsen Rast- u. Futterplatz auf Ihren jährlichen Überwinterungsflügen geboten.
Gemäß Wassergesetz und Naturschutzgesetz des Landes M.-V. ist eine Breite von 200 m vom Mittelwasser der Ostsee sowie des Boddens als geschützte Zone bestimmt (s. Inform. „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft").

1.2.5 Gewässer

Im Vorhabenbereich befinden sich Gewässer II. Ordnung, die nach § 81 Abs. 1 LWaG behandelt werden.

...

die gegen die Verordnung über die Festlegung des Nationalparkes 'Vorpommersche Boddenlandschaft' verstoßen, nicht erfolgen darf. In einer abschließenden Stellungnahme des Nationalparkamtes Vorpommersche Boddenlandschaft vom 17. Dezember 1998 wird bestätigt, daß durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten der Gemeinde Zingst die Belange des Nationalparkes nicht unmittelbar berührt werden; d.h. es sind keine Nutzungen vorgesehen, die den bestehenden Rechtsvorschriften für den Nationalpark entgegenstehen. Laut v.g. Stellungnahme gelten für die Nationalparkflächen als Planungsziel die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diesem Ziel stehen die im Flächennutzungplan dargestellten bestehenden Nutzungen, wie z.B. Wald, extensives Weideland nicht entgegen, da es sich hierbei lediglich um vorhandene Subnutzungen handelt. Im Falle einer Aufgabe der v.g. Subnutzungen kann eine Änderung der Darstellungen gem. den Zielstellungen des Nationalparkamtes vorgenommen werden. Die gesetzlichen Vorschriften ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz v. 30.April 1998, dem Landesnaturschutzgesetz v. 21. Juli 1998 und der Verordnung über die Festsetzung des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft v. 12. September 1990.

Naturschutzgebiete bzw. Nationalparke unterliegen einem strengeren Schutz als Landschaftsschutzgebiete. Sie umfassen Gebiete, in denen der Naturschutz Vorrang gegenüber anderen Belangen hat. Das Schutzziel kann einerseits die Sicherung ungestörter Naturabläufe, andererseits aber auch die Entwicklung oder Sicherung bestimmter Ökosystemzustände oder der Schutz bestimmter Arten sein.
Gem. Verordnung über die Festsetzung des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft im Jahre 1990 gingen die bisherigen Naturschutzgebiete in dem Nationalpark auf. Dazu zählen auch die 'Hohe Düne' bei Pramort (geologisches Schutzgebiet und Vogelschutzgebiet) und die dem Ortsbereich Zingst boddenseitig vorgelagerte Insel Großer und Kleiner Kirr. Die v.g. „Hohe Düne" gehört ebenso wie das Dünenwaldgebiet nördlich der Straße zur Schutzzone I des Nationalparkes 'Vorpommersche Boddenlandschaft', welche die besonders naturnahen Bereiche umfaßt, die zukünftig von wirtschaftlicher Nutzung freigehalten werden sollen. Der Schutzzone II gehören die weniger naturnahen Bereiche an, die jedoch langfristig in einen naturnäheren Zustand

überführt werden sollen. Hierzu zählen die Brutgebiete für Küstenvögel auf der Insel Großer und Kleiner Kirr; für diese Gebiete ist eine Pflege durch Beweidung angesagt.

Zum Nationalpark 'Vorpommersche Boddenlandschaft' gehören neben der Insel Großer und Kleiner Kirr und den Inseln Brunstwerder und Gänsebrink im Boddengewässer auch Teilflächen des Deichvorlandes. Über die Funktion als wertvolles Biotopsystem im Nationalpark 'Vorpommersche Boddenlandschaft' hinaus wird hier Schwärmen von Kranichen und Wildgänsen Rast- u. Futterplatz auf Ihren jährlichen Überwinterungsflügen geboten.
Gemäß Landesnaturschutzgesetz M.-V. ist eine Breite von 200 m vom Mittelwasser der Ostsee sowie des Boddens als geschützte Zone bestimmt.

1.2.5 Gewässer (Bundeswasserstraße)

(Ergänzt bzw. geändert gem. Maßgaben, (dort: 2.) der Teilgenehmigung des Innenministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 13.02.1998 und in Verbindung mit der abschließenden Stellungnahme des Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund vom 28.10.1998):

Wie bereits vorab (Ziff. 0.3 Geltungsbereich) aufgeführt, befindet sich der Zingster Strom als Bundeswasserstraße im Gemeindegebiet von Zingst. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen; d.h., daß die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes mit der Gebietsgrenze der Gemeinde identisch sein müssen. Insofern ist die Bundeswassersstraße gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Plan aufgenommen worden.

Gemäß Artikel 89. (Bundeswasserstraßen) des Grundgesetzes ist die Bundesrepublik Deutschland Eigentümer dieser Wasserfläche. V.g. Artikel verdeutlicht die Bedeutung dieser Gewässer und regelt die Zuständigkeit.

In einer abschließenden Stellungnahme vom 22.01.1999 stimmt das Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund den v.g. Erläuterungen sowie den Änderungen in der Planzeichnung ohne weitere Hinweise bzw. Einwände zu.

Im Geltungsbereich des F-Planes befinden sich darüber hinaus Gewässer II. Ordnung, die nach § 81 Abs. 1 LWaG behandelt werden.

In der Ortslage Zingst gibt es neben den begrenzenden Gewässern Ostsee im Norden und Bodden im Süden die Ortsentwässerungsanlagen (offene Gräben und Regenrückhaltebecken), die 'Straminke' mit einer Wasserfläche von 3 ha und das 'Baggerloch' in der Zingster Heide, das im Zusammenhang mit der Dünen- und Deicherneuerung Anfang der 70er Jahre entstanden ist.

1.2.6 Klima , Luftqualität

Die Halbinsel Zingst liegt im maritimen Klimabereich mit durschnittlichen Temperaturen, die gem. Messungen der Station Wustrow i.M. 8°, und im August als wärmsten Monat des Jahres 17°betragen. Im langjährigen Mittel fallen in Zingst ca. 610 mm Niederschlag, wobei die Monate Juli und August am meisten betroffen sind; die relative Luftfeuchtigkeit beträgt 85 %. Der Frühling beginnt sehr spät; wogegen die Monate September und Oktober sich im allgemeinen durch beständige und milde Witterung auszeichnen.
Die mittlere Zahl der Sommertage im Jahr beträgt bis zu 10 Tagen.
Obwohl der Strand von Zingst nach Norden orientiert ist, erfährt er als Flachstrand jedoch keine Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung.
Die Halbinsel Zingst ist eine offene windgefährdete Landschaft. Die Sommerwinde wehen hauptsächlich aus westlicher Richtung; es sind staubfreie kühle Seewinde. Die Winterwinde wehen größtenteils aus Westen und Südwesten und bringen milde Luft mit sich. Der Wind als Klimaelement ist besonders wichtig, denn die Luftbewegungen, verbunden mit der reinen Seeluft, sind bedeutend für den menschlichen Organismus. Luftverunreinigungsfördernde Windstille hingegen ist selten, was in dem lokalen Temperaturunterschied zwischen Wasser und Land (Land-Seewind) begründet ist. Messungen von Luftschadstoffen durch das Bundesumweltamt in Zingst zeigen, daß Zingst zu den Reinluftgebieten in der Bundesrepublik gehört. Die Schadstoffbelastungen für Schwefeldioxid sowie für Stickstoff liegen im gesamten Jahr erheblich unter den Richtwerten. (s. auch Luftgütebericht 1992/93 des Umweltministeriums Meck.-Vorp.)

...

1.3 Bevölkerungsstruktur

1.3.1 Altersaufbau der Bevölkerung

In der amtsfreien Gemeinde Zingst leben im Jahre 1994 gem. Statistik v. 31.12.1994 des Kreises Nordvorpommern, Amt 10.22, 3.187 Einwohner.
Davon sind:

	Anzahl		
	männlich	weiblich	insgesamt
bis 5 Jahre	41	41	82
5 -10 Jahre	111	98	209
10 -15 Jahre	117	137	254
15 -20 Jahre	116	88	204
20 -30 Jahre	228	183	411
30 -50 Jahre	473	473	946
50 -65 Jahre	347	357	704
65- 70 Jahre	58	83	141
über 70 Jahre	74	160	234
insgesamt	**1.565**	**1.622**	**3.187**

- Bevölkerungsfortschreibung Gemeindebestandsblatt 1994:

- Bestand: 3.187 EW (Bestand Ende 1993 : 3.173 EW)
- Geburten: 10
- Sterbefälle: 26
- Zuzüge: 127
- Fortzüge 97

...

1.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 1984 bis 1987 (Grundlage: Kommunalstatistik vom statistischen Landesamt, Gemeindebestandsblätter am 31.12.1994, Geburten absolut):

1984 :	3.260 Einwohner	50 Geburten
1985 :	3.288 Einw.	51 Geb.
1986 :	3.298 Einw.	43 Geb.
1987 :	3.310 Einw.	40 Geb.

Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen von 1988 bis 1994 (Statistik der Gemeinde Zingst v. 07. Dez. 1995):

1988 :	3.338 Einwohner	33 Geburten
1989 :	3.319 Einw.	37 Geb.
1990 :	3.279 Einw.	29 Geb.
1991 :	3.185 Einw.	17 Geb.
1992 :	3.190 Einw.	13 Geb.
1993 :	3.173 Einw.	13 Geb.
1994 :	3.187 Einwohner	10 Geburten

Innerhalb von 10 Jahren ist ein Rückgang von 73 Einwohnern zu verzeichnen, von denen jedoch gemäß dem statistischen Zahlenmaterial die letzten 4 Jahre ausgenommen sind; hier ist die Einwohnerzahl konstant geblieben.

Diese positive Entwicklung könnte sich fortsetzen, da es erfahrungsgemäß zu Wanderungsgewinnen in größeren Zentren bzw. Siedlungsräumen führen kann, die aber eine weitere Ausdünnung des ländlichen Raumes zur Folge hätten.
Eine Prognose bis zum Jahre 2010 errechnet ca. 4.200 Einwohner .

...

1.3.3 Bevölkerung und Wohndichte

Im Juli des Jahres 1994 waren in Zingst 124 wohnungssuchende Familien und Einzelpersonen registriert; zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (Anfang 1996) sind 70 Wohnungsanträge vermerkt. Hinzu kommen gegenwärtig die Beschäftigten der in den zwischenzeitlich eröffneten Betrieben (z.B. Mutter-Kind-Kurklinik u.ä.) als zusätzliche Wohnungssuchende, so daß ein derzeitiger gemeindlicher Wohnbedarf von ca. 200 Wohnungen besteht, der in der Ortslage Zingst gedeckt werden muß.
Gleichzeitig ist eine Abwanderungs- und Zuzugssituation entstanden, die vor allem durch die Umstrukturierung der Arbeitsplätze, insbesondere durch die Aufgabe des VEG, der NVA sowie des FDGB-Feriendienstes und den damit verbundenen Mitarbeiterwohnheimen einerseits und den Zuzug von Pensionären und neuen Arbeitskräften andererseits hervorgerufen wird.

Wohndichte:
Derzeit zählt die Gemeinde 3.187 Einwohner bei einer Größe von ca. 450 ha zwischen den Deichen. Im gesamten Ortsbereich von Zingst herrscht eine lokkere, größtenteils eingeschossige Bebauung, in mehrheitlich offener Bauweise vor. Auch im eigentlichen Ortszentrum (Strandstraße, Bahnhofstraße) ist kein gravierender Unterschied in der Bebauung festzustellen. In den Randlagen nimmt die Bebauung den Charakter von Streuansiedlungen an.

1.3.4 Wohnbestandsstatistiken

Gemäß dem Resultat der Wohnbestandsstatistiken der letzten Jahre, welche unter Leitung des Rates der Gemeinde angefertigt wurden, sowie der Gebäude- und Wohnungszählung 1995, ergibt sich in der Gemeinde Zingst ein Wohnbestand an abgeschlossenen Wohneinheiten bzw. vermietbaren Wohnbestand von :

...

- 1982 : 1132 WE , } eine Trennung nach Dauermiet-, Ferienwohnraum,
- 1984 : 1152 WE , } Wochenend- und Erholungsbauten war aus diesem
- 1989 : 1123 WE , } statistischen Material noch nicht ersichtlich.
- 1995 : 1189 WE , für Dauerwohnungen.

Die nachfolgende Aufstellung (Istbestandsanalyse Wohn- und Ferienwohnraum im Ostseebad Zingst) ist eine Zusammenfassung der Materialien aus der Wohnraum- und Gebäudezählung, der Zählung der Abwasseranschlüsse sowie der Bescheide über Zweitwohnungssteuer der Gemeindeverwaltung Zingst; sie ergab folgende Anzahl der Wohneinheiten und m²-Flächen:

1.189 Dauerwohnungen mit einer Fläche von 94.245 m² ,
1.081 Ferienwohnungen u. Zweitwohnungen mit einer Fläche von 55.413 m²

Somit ergibt sich für das Ostseebad Zingst eine Gesamtzahl von 2.270 WE mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 150.000 m².
Davon werden als Hauptwohnung 1.189 WE mit einer Fläche von 94.245 m² genutzt, welche einer durchschnittlichen Flächengröße von 80 m² pro abgeschlossener Wohneinheit entspricht. Bei einer Stammbevölkerung von 3187 Personen errechnen sich 2,68 Einwohner pro Wohneinheit.

Die Anzahl der Ferienwohneinheiten in Zingst beträgt 1.081 WE mit einer Fläche von 55.413 m², das ergibt eine durchschnittliche Größe von 51,26 m² pro WE; davon sind z.Z. 192 Wohneinheiten als Zweitwohnsitz in der Gemeinde angemeldet.
Im Jahre 1995 wurden 129 Bauanträge gestellt und beschieden, die sich wie folgt aufgliedern:

- Eigenheime/Einfamilienhäuser: 41 Stck.
- Ferienhäuser 44 Stck.
- Funktionsbauten, die der Saisonverlängerung dienen 7 Stck.
- sonstige Bauten, wie Carport etc. 37 Stck.-

...

1.3.5 Erwerbsbevölkerung /Arbeitsstätten (Gewerbebetriebe)

Gemäß einer Aufstellung der Gemeinde Zingst sind dort zur Zeit folgende Gewerbebetriebe ansässig, bei gleichzeitiger Schätzung der dort beschäftigten Dauerarbeitskräfte. Insgesamt befinden sich in Zingst gegenwärtig 217 Gewerbebetriebe mit ca. 545 Erwerbstätigen; davon sind 412 Personen Einwohner aus Zingst.

Art des Gewerbes	Anz. d. Betriebe	ca. Arbeitskr.	davon aus Zingst
1. Verkaufseinrichtungen:			
Herstell. u. Verk. v. Lebensmitt.	3	11	9
Lebensmittel/WtB	4	44	34
Bäckerei	2		
Fleischerei	1		
Bekleidung	8	14	10
Elektrow./Rundf., Fernseh., Video.	2	1	1
Drogerie	1	3	3
Schuhe/Taschen	3	5	5
Uhrmacher/Schmuck/Souvenier	5	2	2
Goldschmied	1		
Bücher, Schreib- u. Spielwaren	5	2	2
Freizeitartikel	1	-	-
Floristik	4	2	2
Waffen	1	2	2
	42	86	70
2. Dienstleistungen:			
Hotels/Pensionen/Gaststätten	50	135	95
Vermietung Ferienwohnungen	19	6	6
Reisebüro/Vermittlung	2	1	1
Campingplatz	2	3	2
Touristische Angebote	26	11	11
Frisör/Kosmetik	4	8	6
Schnellreinigung	1		

...

Schneiderei	1	-	-
Grundstücks- u. Gartenpflege	1	3	3
Gesundheitswesen	3	115	85
Tankstelle	1	3	3
Auto-Service	2	11	7
Zweiradmechaniker	1		
Banken/Sparkassen/Post	3	11	7
Grundstücks/Immobilienmakler	8	2	2
Versicherungsvertreter/Agenturen/ Handelsvertreter	16	-	-
Taxi/Fuhrunternehmen	6	-	-
sonstige Dienstleistungen, wie z.B Apotheke, Heilprakt., Physiotherapeut, Wäscherei u. Reinigung etc.	18	16	10
	164	325	238

3. Bau- und Ausbaugewerbe

Straßen und Tiefbau	2	60	50
Baubetrieb/Hochbauarbeiten	2	16	10
Dachdecker	3	10	7
Innenausbau	1	8	5
Elektroinstallation	3	8	7
Elektromechaniker	1		
Gerüstbau	1	10	8
Malerbetriebe	2	11	8
Schlosserei	1	4	3
Tischlerei	2	3	3
Zimmerei	1		
Heizungs- u. Sanitärtechnik	1	2	1
Tankschutzbetrieb	1		
Rohr- u. Kanalreiniger	1		
Sonstiges	2	2	2
	24	134	104
Gesamt	**230**	**545**	**412**

...

1.3.6 Arbeitsstätten

Vor 1989/90 wurde der größte Teil der Arbeitsplätze von der NVA (und nach 1990 von der Bundeswehr - 140 Zivilangestellte und 140 Pers. Stammpersonal -) sowie dem VEG Zingst (ca. 600 Arbeitskräfte) auf der ehemaligen Gutsanlage im Ortsteil Müggenburg sowie dem FDGB-Feriendienst (ca. 600 Arbeitskräfte) gestellt. Alle drei Einrichtungen sind jedoch bereits aufgegeben worden; es sind dadurch ca. 1.500 Arbeitsplätze verlorengegangen.

Gegenwärtig bieten sowohl der touristische Dienstleistungsbereich, wie z.B. Hotels, Pensionen, Gaststätten, als auch das Gesundheitswesen mit Kuren, wie z.B. die neu errichtete Mutter-Kind-Kur-Klinik der Barmer Ersatzkasse, und Familienerholungsstätten, wie z.B. die Diakonie, die Arbeiterwohlfahrt sowie das Bahnsozialwerk den Hauptanteil an Arbeitsstätten. Während die Arbeitsplätze im Kurbereich bzw. in den Familienerholungsstätten durchaus als Dauerarbeitsplätze zu bezeichnen sind, ist die Kontinuität der Beschäftigungsverhältnisse im touristischen Dienstleistungsbereich aufgrund der saisonbedingten wirtschaftlichen Schwankungen jedoch z.Z. noch nicht gegeben.

Weitere derzeitige Dauerarbeitsstätten in Handel und Gewerbe sind unter Punkt 1.3.5 aufgezeigt. Zusätzlich bietet die Gemeindeverwaltung Zingst ca. 70 Arbeitsplätze.
Zingster Bürger fanden ehemals außerhalb von Zingst folgende Beschäftigungsmöglichkeiten: im Schiffsanlagenbau in Barth, im Saat- und Blumenzuchtbetrieb in Barth, in der Stralsunder Werft, in dem Faserplattenwerk Ribnitz, in den Industrie- u. Wohnungsbaubetrieben sowie in den Schulen außerhalb von Zingst. Dies ist heute nur in geringem Maße noch so.

1.3.7 Berufspendler

Einpendler, z.B. aus Barth und Umgebung : gem. v.g. Aufstellung 133 Personen. Auspendler, z.B. nach Barth, Ribnitz-Damgarten oder Stralsund: Anzahl nicht bekannt.

...

1.4 Wirtschaftsstruktur

1.4.1 Industrie und Gewerbe

Industrieansiedlungen in Zingst sind aufgrund der Stellung im Landschaftschutzgebiet nicht vorhanden und auch in Zukunft u.a. auch in Hinblick auf die Entwicklung zum Seeheilbad nicht geplant.

Der vor 1990 noch die Wirtschaft mitbestimmende landwirtschaftliche Großbetrieb (VEG Färsenaufzuchtbetrieb Zingst) mit Hauptsitz in Zingst und den Einrichtungen Büro/Sozialgebäude , Lehrlingswohnheim (das bereits entfernt wurde), Werkstätten, Heizhaus, Lagerräume, Tankstelle sind nicht mehr in Betrieb. Die Jungrinderanlage Müggenburg ist noch vorhanden, eine zeitweilige Zwischennutzung erfolgt.
Das kleine Sägewerk (Nähe Bahndamm- Bahnhof) stellte ebenfalls die Produktion ein und ist teilweise bereits entfernt worden. Diese Flächen sollen einer anderen Nutzung zugeführt werden.
Im südöstlichen Teil des Ortsbereiches befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet von ca. 6 ha Größe, dessen östliche optische Begrenzung durch eine Baumreihe gebildet wird. Neben Werkstatt und Werkhalle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes sowie dem Neubau einer Schießhalle sind dort Produktions- und Lagergebäude folgender kleinerer Unternehmen zu finden:

- Tiefbauunternehmen
- Hochbauunternehmen
- Wäscherei
- Tiefbauunternehmen und Autowäscherei
- Blitzschutz- und Gerüstbau
- Telekom
- Kläranlage
- Halle des Gemeindebauhofes, die zwischenzeitlich verkauft wurde .

...

1.4.2 Versorgung mit täglichem und sonstigem Bedarf

Die Versorgung mit täglichem und sonstigem Bedarf ist gemessen an der derzeitigen Einwohnerzahl ausreichend; in Saisonspitzen jedoch absolut mangelhaft. Siehe hierzu die Aufstellung der Gewerbebetriebe unter Punkt 1.3.5 .
Bei zunehmender Entwicklung zum Seeheilbad wird es deshalb notwendig sein, neben dem Dienstleistungs- und touristischen Angebot auch die Versorgung mit täglichem Bedarf zu verstärken.

1.4.3 Landwirtschaft

Die erwähnte intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfutterpflanzenbau) mit überdurchschnittlichen Düngergaben, aufwendiger Be- und Entwässerung, der Betreibung von Großstallanlagen, davon eine in Müggenburg, eines Grünfuttertrockenwerkes im Gebiet Sundische Wiese, intensiver und extensiver Weidewirtschaft (Außendeich und Inselflächen) und ausgedehnter Schafhaltung hat nach 1989/90 einen absoluten Wandel genommen. Bauliche Einrichtungen werden zunehmend entfernt und einer anderen Nutzung zugeführt (Grünfuttertrockenwerk, Lagerhäuser, Stallanlagen, Silos), sind jedoch z.Z. noch teilweise vorhanden (südöstliches Gewerbegebiet, Wirtschaftsstr., Horizontalsilos). Die heutige Nutzung wird vorrangig und reglementierend durch den Nationalpark bestimmt, wonach Landwirtschaft nur noch naturschutzgerecht auszurichten ist. Durch spezielle Förderungen seitens des Ministeriums f. Naturschutz u. Landwirtschaft /Nationalparkamt Vorpommersche Boddenlandschaft erhalten Landwirte als Landschaftspfleger neue Chanchen.
Der größte Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird von der Agrar GmbH Sitz Born (Landschaftspflegebetrieb, Mutterkuhhaltung auf extensiver Basis) genutzt. Ebenfalls dem biologischen Landbau/Tierhaltung zugeordnet ist der bäuerliche Betrieb R. Heine, der sich auf dem Wirtschaftshof auf der ehemaligen Stallanlage Müggenburg befindet. Als weiterer Nutzer der Altsubstanz Müggenburg und Teilen der dazugehörigen Flächen ist der Reiterhof Illner zu

...

nennen. Darüberhinaus nutzen zwei Schäfer die Deichflächen bzw. solche Grünlandflächen, die für Rinderhaltung wenig geeinget sind.

1.4.4 Fremdenverkehr ,Touristik

Der Fremdenverkehr hat derzeit in Zingst nach den Wegfall der intensiven Landwirtschaft und der Aufgabe des Bundeswehrstandortes die größte wirtschaftliche Bedeutung.

Die Entwicklung des Fremdenverkehrs wurde in allen Zeiten durch die allgemeine wirtschaftliche Lage (Kriegs- und Nachkriegswirkung) und durch die Schaffung bzw. den Zustand der Verkehrsanbindung wesentlich beeinflußt.

Bau und Betreibung der Darß-Bahn (Barth-Prerow) 1919-1945 mit Kurswagen aus Großstädten, waren bis zu deren Einstellung wichtige 'Zug'-punkte der Gäste.

Die nach langer Flaute ab 1949 wiederkehrenden Gäste bestanden zum einen aus Urlaubern des FDGB-Feriendienstes mit zentralen Versorgungsstätten, wie z.B. ehem. Nordlicht, Stranddiestel, Störtebeker, Zum Anker u.ä.. Diese Urlauber waren in Privatquartieren (Privat-Betten) in Zingst untergebracht. Der FDGB-Feriendienst Darß-Zingst hatte für seinen Aktionsbereich den Betriebssitz in Zingst.

Zum anderen waren es Mitarbeiter der DDR-Kombinate, der Volkseigenen Güter sowie der Deutschen Reichsbahn und auch der staatlichen Organe, wie z.B. Ministerrat oder Saatssicherheit, die in sog. Betriebsferienheimen (mit Verpflegung und Unterkunft) - sowohl für Erwachsene als auch als Kinderferienlager (Sommernutzung) - ihren Urlaub verbrachten. Diese nahmen bis etwa 1974/75 an Zahl zu. Zu diesen Betriebsferienheimen gehörten auch Mitarbeiterwohnheime, in denen die für die Versorgung zuständigen Mitarbeiter während der Saison wohnten. Die Stammbetriebe erbrachten für den Ort erhebliche Investitionen für die Anlage von z.B. Straßenbau, Dienstleistungsbetriebe, Sozialeinrichtungen und deren Betreibung.

...

Eine weitere Gruppe von Gästen bestand aus einer Vielzahl von priveligierten DDR-Bürgern, PGH-Vorsitzenden, Ärzten, Künstlern etc.. Diese konnten in Zingst sowohl in Lückenbebauungen in der Ortslage als auch speziell in Zingst-West und Zingst-Ost Wochenend - und Ferienhäuser errichten.
Zusammenfassend ist festzustellen, daß sich der Fremdenverkehr in Zingst bis zum Jahre 1990 stark entwickelt hatte. Das Bettenpotential betrug ca. 8.500 bis 9.000 Betten.
Nach Einstellung des FDGB-Feriendienstes wurden nur wenige Einrichtungen sofort weitergeführt; die Mehrzahl der Heime und Versorgungsbetriebe nahmen nicht oder in stark veränderter Form nach der Privatisierung später ihren Betrieb für den Tourismus wieder auf. Die Privatisierung setzte sich im Gaststättenbereich schneller durch als im Pension- und Hotelgewerbe. Insbesondere die Umnutzung und Verwaltung von ehemaligen Kinderheimen und Betriebsferieneinrichtungen wird sich erst langfristig entwickeln, da Eigentum, Investitionshöhe und Infrastruktur noch viele Probleme beinhalten.

Zur Darstellung der Entwicklung des Fremdenverkehrs sollen die beiden, nachfolgenden Darstellungen dienen, die die Zeitfolge :
- Tabelle 1 -: 1881 - 1995 für Jahresdekaden die durchschnittl. Besucherzahl,
- Tabelle 2 -: 1990 - 1995 die direkten Jahreszahlen der registrierten Gäste in der Zeit Mai - Oktober

beinhalten:

...

Tabelle1

Jahresdekade	Mittl. Gästezahl
1881-1890	419
1891-1900	1259
1901-1910	2361
1911-1920	2189
1921-1930	3370
1931-1940	2931
1941-1950	2059
1951-1960	24593
1961-1970	39078
1971-1980	50593
1981-1990	58303
1991-1995	38980

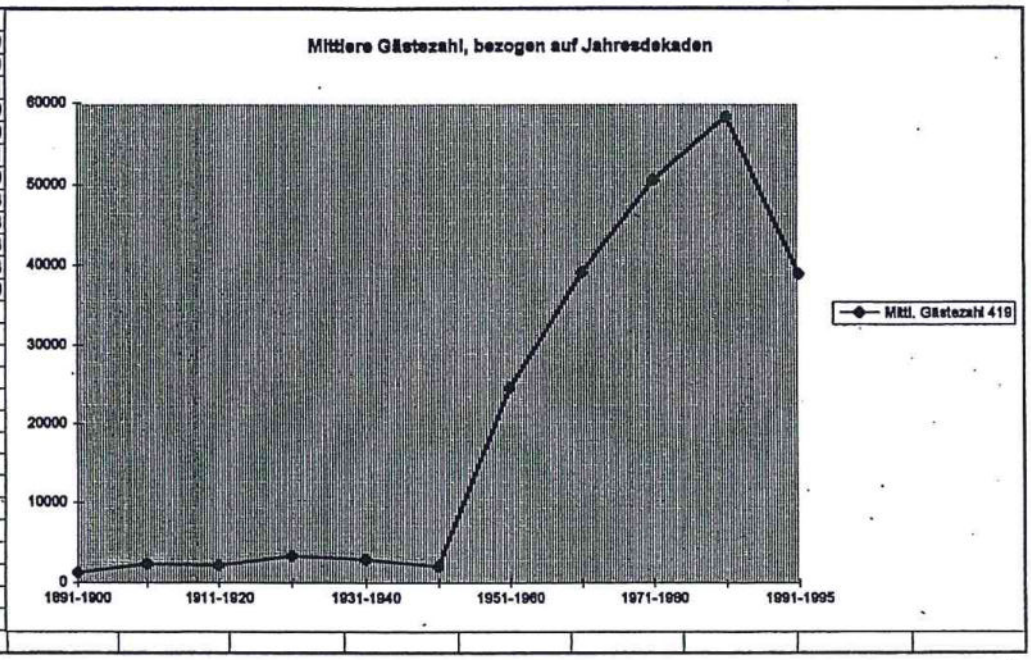
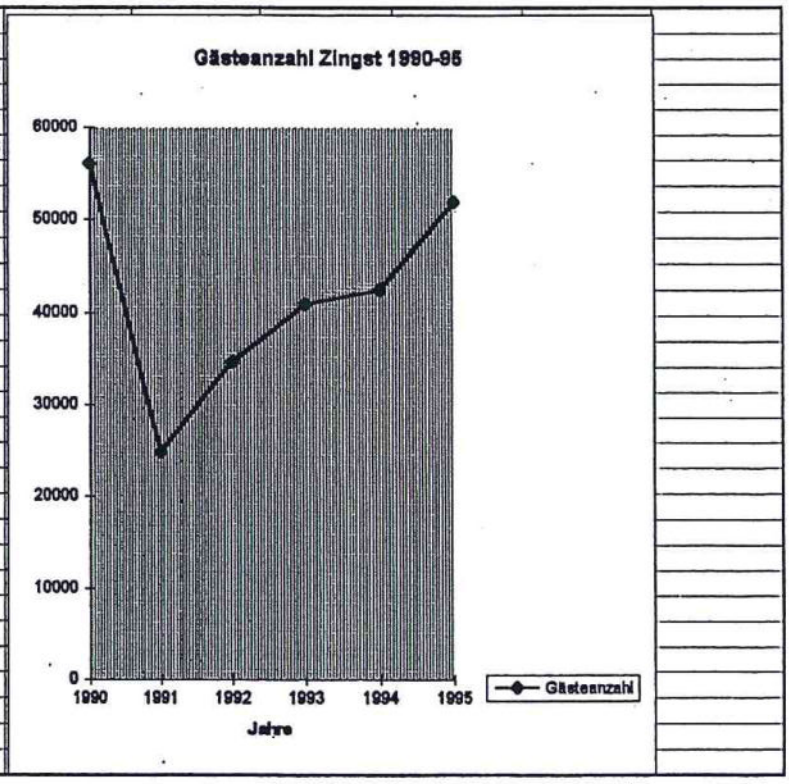


Tabelle1

Jahr	Gästeanzahl
1990	55950
1991	24800
1992	34684
1993	40987
1994	42476
1995	51851



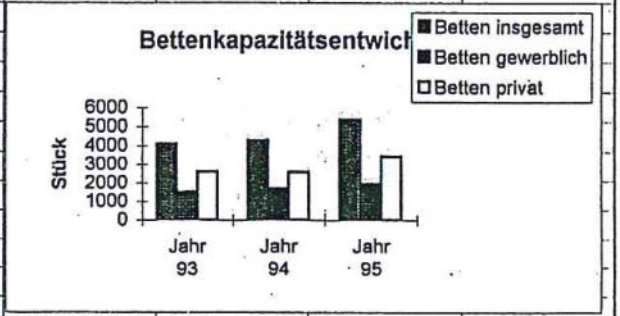
Gemäß Statistiken aus dem Jahre 1993 zählte Zingst in der Hauptsaison,
Mai - Oktober 1993: 40.987 Urlauber und 329.730 Übernachtungen
Mai - Oktober 1995: 51.503 Urlauber und 436.141 Übernachtungen.

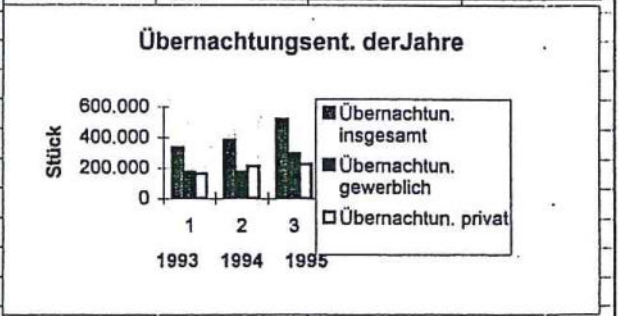
Die Bettenkapazität in Zingst entwickelte sich ebenfalls positiv. Es waren vorhanden:
im Jahre 1993 insgesamt 4.093 Betten,
im Jahre 1995 insgesamt 5.352 Betten.

Die nachfolgende Statistik gibt Aufschluß über die Bettenkapazitätsentwicklung und Übernachtung für 1993 - 1995 als Jahres- u. Zeitraumdarstellung:
Sie gibt ebenfalls Aufschluß über die gewerblichen und privaten Betten bzw. Übernachtungen.

Bettenkapazitätsentwicklung und Übernachtung für 1993-1995 als Jahres und Zeitraumdarst.

Kapazität	Aufglieder.	Jahr 93	Jahr 94	Jahr 95
Betten	insgesamt	4093	4268	5352
	gewerblich	1487	1687	1916
	privat	2606	2581	3436
Übernachtun.	insgesamt	335.354	381.173	517.561
	gewerblich	173.389	169.847	294.048
	privat	161.965	211.326	223.513
Mai-Oktober	Saisonsumm	329.730	356.995	436.141
	gewerblich	167.765	148.810	213.013
	privat	161.965	206.185	223.513
Juli	Monatssumm	107.624	110.150	131.228
	gewerblich	54.904	36.242	56248
	privat	52.720	73.908	74.980
Februar	Monatssumm	611	630	13.079
	gewerblich	611	630	11.322
	privat	0	0	1.757





Bettenkapazität versteht sich als Jahressumme ohne zeitliche Verteilung der Nutzungseinbringung im laufenden Jahr
Alslastung ist berechnet mit :
Jahr : 365 Tage
Saison : 150 Tage

Die Herkunftsländer der Urlauber zeigt die nachfolgende Tabelle 'Gäste nach Bundesländern der Jahre 93 -95 (Hauptsaison) und Bezugszahl: Gäste je 100.000 Einwohner der Länder'

Gäste nach Bundesländern der Jahre 93-95 (Hauptsaison) und Bezugszahl: Gäste je 100.000 Einwohner der Länder

Land	Einw.zahl	Jahr 1993	Jahr 1994	Jahr 1995	Jahr 93	Jahr 94	Jahr 95
Bad- Würt	96	2266	1397	2528	23,6	14,6	26,3
Bayern	112	1361	1799	1929	12,1	16,1	17,2
Berlin	34	6766	4647	6769	199,1	136,7	199,1
Brandburg	26	3676	3125	4237	141,3	120,1	162,9
Bremen	7	575	355	416	82,1	50,7	59,4
Hamburg	16	874	1221	1536	54,6	76,3	96,1
Hessen	57	1815	1662	1953	31,8	29,2	34,3
Meckl-Vorp.	20	1769	1940	2753	88,1	96,5	136,9
Nieder Sachs	72	2959	3041	4634	41,1	42,2	64,4
Nordrh/West	171	3150	6140	6923	18,4	35,9	40,5
Rhein-Pfalz	37	709	718	1020	19,2	19,4	27,6
Saarland	11	695	231	194	63,2	21,1	17,6
Sachsen	49	6246	6150	6581	127,5	126,6	134,3
Sachs-Anh.	30	3385	4568	4657	112,5	151,8	154,7
Schles/Holst	23	1328	2049	2338	51,1	78,8	89,9
Thüringen	27	3413	2669	3035	126,4	98,9	112,4
Summe	788	40987	41712	51503	51,8	52,7	65,1

Bezugszahlen gerundet ohne Sortierung und Rangfolge

...

Im Ortsbereich der Gemeinde Zingst sind mit Stand 31.12.1995 folgende Beherbergungseinrichtungen vorhanden:

8 Hotelbetriebe ,	239 Betten
1 Motel,	108 Betten
7 Pensionen,	229 Betten
2 Reha-Kliniken,	438 Betten
325 Ferienhäuser,	998 Betten
281 Ferienzimmer,	766 Betten
1 Jugendherberge,	180 Betten
1 Familienferienstätte	92 Betten
505 Ferienwohnungen	1952 Betten
1 Campingplatz	290 Stellflächen

Die Ferienhausgebiete befinden sich

- in Zingst-Ost/Sundische Wiesen hinter dem Seedeich ca. 70 Ferienhäuser auf ca. 10 ha.
- in Paaler Kaveln (Zingst-West) 2 Gebiete mit insgesamt ca. 50 Ferienhäusern auf ca. 9 ha.
- weitere Ferienhäuser befinden sich verstreut im gesamten Gemeindegebiet.

Der Bereich für Camping/ Caravaning liegt

- in Zingst-West am Riegeldeich nach Prerow; seit 1992 in Betrieb und seitdem erfolgreich ausgelastet. Dieser Platz ist im Jahre 1993 als einer der besten Campingplätze Deutschlands ausgezeichnet worden. Die Anzahl der Stellflächen beträgt 290 Stck.

Private Zimmervermietungen erstrecken sich über den gesamten Ortsbereich.

Das Ostseebad Zingst bietet bereits jetzt oder in Vorbereitung folgende Fremdenverkehrseinrichtungen:

- neues Kurhaus mit Elementen des Hauses des Gastes, Strandallee (Planung)
- Seebrücke, 270 m lang und 2,50 m breit, im Mai 1993 in Gebrauch genommen

...

- Kurmittelhaus, am 'Rämel' (z.Z. im Bau)
- Kurverwaltung , an der Strandallee
- Kurpark im B-Plan Nr. 6 in Vorbereitung
- Mutter-und Kind-Kur-Klinik der Barmer Ersatzkasse im Ortsteil Müggenburg
- eine weitere Mutter-Kind-Einrichtung der AWO in der Birkenstraße
- Animationshaus für Kinder und Jugendliche im Gewerbegebiet.

(Siehe auch Studie Nationalpark u. Tourismus).

1.4.5 Wehrmacht/NVA/Bundeswehr

Am östlichen Ortsbereich von Zingst, westlich der Feuchtwiesenlandschaft 'Alte Straminke', befindet sich die ca. 29 ha große Fläche des ehemaligen NVA/Bundeswehrstandortes. Dieser wurde im Jahre 1936 von der Wehrmacht errichtet und nach den Krieg, teilweise zerstört, von der NVA übernommen und ausgebaut. 1990 wurde er von der Bundeswehr übernommen und 1993 aufgegeben. Die Flächen sind im Eigentum des Bundesvermögensamtes; es ist vorgesehen, sie einer anderen Nutzung zuzuführen.(s. Punkt 3.3 - Planung -).

1.4.6 Behörden

In Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform wurde das Ostseebad Zingst als amtsfreie Gemeinde anerkannt. Die Gemeindeverwaltung incl. Ordnungsamt befindet sich in der ehemaligen Kommandatur auf dem NVA/Bundeswehr-Gelände.

Das staatliche Amt für Umwelt und Natur ist in der Seestraße ansässig. Eine weitere Behörde, das Umweltbundesamt-Meßstelle Zingst befindet sich in der Landstraße Nr. 3; es ist in ausreichendem Maß untergebracht und plant keine baulichen Erweiterungen.

Die Post ist in zentraler Lage an Postplatz vorhanden, der neben dem Fischmarkt das engere Zentrum des Ortes bildet.

...

1.4.7 Entwicklung des Realsteueraufkommens, Haushaltswesen, Schuldenstand, Schuldendienst

1. Entwicklung des Realsteueraufkommens in TDM

	1991	1992	1993	1994	1995	1996 (Plan)
Grundsteuer A	--	33,3	18,2	21,9	19,9	23,8
Grundsteuer B	119,2	182,4	200,8	218,3	253,4	315,0
Gewerbesteuer	128,2	24,3	117,6	252,2	249,7	175,0
Gesamt	247,4	240,0	336,6	492,4	523,0	513,8

2. Entwicklung der allgemeinen Deckungsmittel des Haushalts in TDM

	2.292,9	2.587,9	2.922,3	3.385,6	3.632,9	3.672,4

3. Volumen des Haushalts insgesamt in TDM

Verwaltungs-haushalt	7.023,3	9.775,5	9.090,4	9.386,3	9.011,3	8.704,4
Vermögens-haushalt	10.099,8	13.672,0	14.803,7	15.368,0	17.773,3	9.326,5
Gesamt-Haushalt	17.123,1	23.447,5	23.894,1	24.745,3	26.784,6	18.030,9

wobei die Investitionen für die Abwasserentsorgung seit dem Jahr 1995 nicht mehr im gemeindlichen Haushalt veranschlagt wird, sondern in Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung Zingst.

...

4. Schuldenentwicklung - sie geht unmittelbar einher mit den Investitionen zur fortschreitenden Ortsentwicklung -

Haushaltsjahr	Gesamt Kreditaufnahme - in TDM -	davon Gemeinde - in TDM -	davon Eigenbetrieb Abwasserentsorgung - in TDM-
1990	6.000	-	6.000
1991	3.046	3.046	-
1992	300	300	-
1993	8.731	5.931	2.800
1994	-	-	-
1995	1.488	-	1.488
Gesamt	19.565	9.277	10.288
bisher getilgt	40	40	-
derzeitiger Schuldenstand	19.525	9.237	10.288

5. Schuldendienst -derzeitig und im Finanzplanzeitraum (1997-1999) –

in TDM	1996		1997		1998		1999	
	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Gemeinde	567,0	111,0	558,2	191,3	547,7	232,7	523,3	367,4
Eigenbetrieb Abwasser	631,5	157,9	616,6	332,0	596,0	436,5	568,1	492,5
Gesamt	1198,5	268,9	1174,8	523,3	1143,7	669,2	1091,4	859,9
Gesamt-Schulden-dienst	1.467,4		1.698,1		1.812,9		1.951,3	

...

6. Haushaltswesen

Die Gemeinde Ostseebad Zingst führt als Regiebetriebe bzw. kostenrechnende Einrichtungen im Haushalt

- Kindertagesstätte mit Krippe, Kindergarten, Hort
- Kinder- u. Schulküche
- Kurverwaltung mit Zimmervermittlungf
- Bibliothek
- Museum
- Bauhof
- Parkplatzverwaltung
- Leichenhalle
- Märkte
- Hafen- und Wasserwanderstützpunkt.

Außerdem sind im hoheitlichen Bereich zu verwalten

- Grundschule
- Realschule mit Hauptschulteil und gymnasialer Stufe.

Das Schüler/Jugendzentrum wurde in eine freie Trägerschaft überführt und erhält einen Zuschuß in Höhe der Lohn- u. Betriebskosten von derzeit 143 TDM jährlich.

Der Veteranentreff wird ebenfalls bezuschußt in Höhe der Miet- und Bewirtschaftungskosten.

Mit Wirkung vom 01.01.1994 wurde der Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Zingst gegründet.
Er ist sowohl für den Betrieb von Kläranlage und Kanalnetz als auch für die weiteren Investitionen zuständig.
Die Kurverwaltung soll mit Wirkung vom 01.01.1997 ebenfalls in einen Eigenbetrieb umgewandelt werden. Der Beschluß der Gemeindevertretung steht allerdings noch aus.

...

1.5 Flächennutzungsstruktur

Infolge der früheren Seefahrererwerbsbetätigung entstand am Zingster Strom ein Zentralbereich mit Hafen, einer Werft und sonstigen Folgeeinrichtungen. Durch den erst Ende des vorigen Jahrhunderts einsetzenden Bädertourismus bildete sich in den Strandbereichen an der Ostsee (Seestraße) ein weiterer Zentralbereich. Beide Bereiche sind in den vergangenen Jahrzehnten durch ein- bis zweigeschossige Laden-, Geschäfts- und Wohnnutzungen (gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in offener Bauweise zusammengewachsen (Achse Strandstraße- Hafenstraße).

Die östlich und westlich anschließenden Ortsbereiche sind geprägt von einer überwiegenden Wohnnutzung (Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) in fast ausschließlich eingeschossiger, offener Bauweise in noch gut erkennbaren und intakten vorgenannten gewachsenen städtebaulichen Strukturen, in die auch die historisch nicht bebauten bzw. nicht bebaubaren Wasser (Gräben) und Grünflächen (Feuchtwiesen) harmonisch miteinbezogen sind.

1.5.1 Flächenverteilung

Küstenschutzgebiet:

Zum Küstenschutzgebiet gem. § 136 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) M-V vom 30.11.1992 i.V.m. dem Beschluß des Rates des Bezirkes Rostock Nr. 121-20/76 v. 09.09.1976, der die Festlegung der Küstenschutzgebiete für die Gewährleistung des weiteren Ausbaues des Küstenschutzsystems und die Durchführung von Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser beinhaltet, zählt der Küstenabschnitt "Zingst," der sich vom Bernsteinweg Prerow bis zur Sundischen Wiese erstreckt. Die v.g. Küstenlänge beträgt 14,8 km und beinhaltet das Gebiet vom Strand bis einschließlich dem landseitigen 3m-Schutzstreifen. (gem. STAUN, Abt. Küste, 1995). In dem Küstenschutzgebiet bestehen Bauverbotsbereiche, die vom landseitigen Fußpunkt des See- bzw. Boddendeiches gemessen werden; eine detaillierte Aufzählung der v.g. Bauverbotsbereiche erfolgt unter Pkt. 3.3.3 .

...

Wegen der sturmflut- und hochwassergefährdeten Lage des Ortsbereiches von Zingst ist der größte Teil der Flächen eingedeicht. Diese vorgenannten Flächen haben eine Größe von ca. 410 ha.; der Außenbereich Zingst-Ost ca. 66 ha. Die Flächen teilen sich auf in (Ortsbereich und Zingst-Ost):

- Waldflächen:	24 ha	und	7 ha	= 31 ha
- Nicht bebaubare Grünflächen:	46 ha	und	34 ha	= 80 ha
- Geschützte Flächen:	27 ha	und	----	= 27 ha
- Straßen:	5 ha	und	1 ha	= 6 ha
- Bauflächen:	308 ha	und	24 ha	= 332 ha

Von den v.g. Bauflächen sind z.Z. ca. 80 % bebaut. (Im Erläuterungsbericht zum Teilflächennutzung der Gemeinde Zingst 1993 waren 60 % angegeben gem. überschlägiger Ermittlung aus dem Jahre 1990; der 20%ige Zuschlag entspricht in etwa der Entwicklung bis zum Jahre 1997).

Weitere Flächen:	geschützt	ungesch
- Vorgelände am Bruchwald zwisch. Prerow u. Zingst		494 ha
- Freesenbruch bei Zingst	240 ha	
- Wiesengelände westl. Zingst zw. Bahnd. u. Chauss.	22 ha	74 ha
- Insel Großer und Kleiner Kirr	102 ha	268 ha
~~- Oie-Acker~~		~~32 ha~~
~~- Oie-Wiese~~		~~57 ha~~
- Vorgelände an der Kleinen Wiek, zwischen Salzhaken und Kavelhaken		50 ha
- Müggenburg- Sundische Wiese		
Acker	259 ha	
Holzboden	864 ha	
Wiesen	297 ha	
- Vorgelände an der Großen Wiek und Au		163 ha
- Ostwärts Sundische Wiese bis Pramort		
Wiesen	1.020 ha	
Holzboden	125 ha	
- Strandhorst und Rehmel (vom Deich nicht eingeschlossener hinter den Dünen gelegener Bruchwald)		210 ha
insgesamt	3.199,5 ha	~~1.348,5 ha~~ 1.259,5 ha

(aus :Kolb 'Sturmflutgefährdung' der deutschen Ostseeküste zwischen Trave u. Swine' 1955)

...

1.5.2 Gewässerschutzstreifen, Deichschutzstreifen

Nach § 7 Abs. 1 NatG M-V. und dem Wassergesetz des Landes Meckl.-Vorp. v. 30.11.1992 ist eine Breite von 200 m vom Mittelwasser der Ostsee sowie des Boddens als geschützte Zone bestimmt (Gewässerschutzstreifen). Veränderungen und Baumaßnahmen bedürfen einer Sondergenehmigung. (Siehe auch Inform. Nationalpark).

An den Innendeichen besteht ein 50 m breiter Deichschutzstreifen.

1.5.3 Altlastenverdächtige Flächen

Folgende Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind gemäß der im Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern vorliegenden Erfassung in den für die bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen der Gemeinde vorhanden und gemäß § 5 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet:

- die Fläche einer Altlastenablagerung am Ortsausgang in Richtung Müggenburg von ca. 8000 m² Größe;
- erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind auch die Flächen sowohl der Tankstelle als auch des Wirtschaftshofes des ehemaligen VEG Zingst, Standort Hägerende; eine weitere gewerbliche Nutzung des Standortes ist möglich;
- keine Kenntnis zu Belastungen des Untergrundes bestehen zum Standort der Tankstelle, ehemals Minol, an der Strandstraße, jedoch ist die Wahrscheinlichkeit einer Standortsanierung im Falle einer zukünftigen sensibleren Bebauung sehr groß; dementsprechend ist die Fläche als altlastenverdächtig zu bewerten.
- als altlastenverdächtige Fläche ist auch die ehemalige Rinderanlage Müggenburg zu nennen.

Weiterhin gilt die Fläche des ehemaligen Flak-Raketenschießplatzes in der Sundischen Wiese als munitionsverseuchtes Gefährdungsgebiet. Der Standort des ehemaligen Trockenwerkes könnte im Bereich des damaligen Öllagers ebenfalls altlastenverdächtig sein.

...

1.5.2 Gewässerschutzstreifen, Deichschutzstreifen (Bauverbotszone)

Der § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) regelt die Küsten- u. Gewässerschutzstreifen. Demnach ist an Küstengewässern land- und seewärts eine Schutzzone von 200 m vom Mittelwasser der Ostsee sowie des Boddens einzuhalten (Gewässerschutzstreifen). Veränderungen und Baumaßnahmen in dieser Zone bedürfen einer Sondergenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
Zur Sicherung und Erhaltung der Küste bestimmt § 89 Landeswassergesetz (LWaG) Bauverbotszonen; für Deiche gilt eine Bauverbotszone von mind. 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen. Ausnahmen von dieser Regelung bedürfen einer Genehmigung der dafür zuständigen Behörde.
(Ausführliche Angaben s. unter 3. Planung, Ziff. 3.3.4, S. 75d).

1.5.3 Altlastenverdächtige Flächen

(Ergänzt und überarbeitet gem. Maßgaben, (dort: 8.) der Teilgenehmigung des Innenministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 13.02.1998 nach dem Altlastenkataster (Erstbewertung) des Landkreises Nordvorpommern (soweit nicht anders angegeben). Die Altlasten sind in dem Erläuterungsbericht und in der Planzeichnung gleichlautend nummeriert):

Folgende Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind gemäß der im Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern vorliegenden Erfassung in den für die bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen der Gemeinde vorhanden und gemäß § 5 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet:

1. Auffüllfläche am Ortsausgang von Zingst in Richtung Müggenburg; Bitumenreste und unsortierter Bauschutt; Gefährdungspotential nicht bekannt. Die geplante Nutzung als Fläche für den ruhenden Verkehr erfordert keinen dringenden Sanierungsbedarf.

2. Ehemaliges Betriebsgrundstück der Gut Tierzucht GmbH Zingst, Standort: Hägerende. Hier befand sich bis zum Jahre1992 eine Tankstelle mit 4 Kraftstofftanks. Von dieser Betriebstankstelle existieren noch ein Ölabscheider, eine Betonwanne und eine Zapfsäuleninsel. Havarieereignisse sind nicht bekannt.

Aufgrund der vorherigen Nutzung sind Bodenuntersuchungen über mögliche Kontaminationen von Böden und Grundwasser im Zuge der Aufstellung des VE-Planes Nr. 31 der Gemeinde Zingst durchgeführt worden. Die Ergebnisse wurden wie folgt bewertet: Teilflächen in einer Größenordnung von ca. 4.000 m² sind mit Dieselkraftstoff kontaminiert bis zu einer Tiefe von ca. 3,00 m. Die Gutachter gingen davon aus, daß 300m³ bis 500m³ belastetes Bodenmaterial saniert werden müßte. Es sind jedoch ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Eine Sanierung der belasteten Flächen wird derzeit bereits vorgenommen.

3. Jungrinderaufzuchtanlage Müggenburg (500 Rinder). Von diesem ehemaligen Großmastbetrieb sowie den 'dienenden' Nutzungen gehen heute Gefährdungen für Grundwasser, Oberflächenwasser (Barther Bodden), für Boden und indirekt für die angrenzenden Nationalparkflächen aus. Zu den ehemaligen Nutzungen gehörten Tankstelle(n), Kläranlage, Handel und Lagerung von Mineralöl u. Altöl und Futtermittel. Es sind noch starke Ölverschmutzungen zu finden, des weiteren unsachgemäße Aufbewahrung von Altöl und KFZ-Batterien. Der Standort wird derzeit teilweise genutzt als Werkstatt bzw. Abstellflächen.

4. Deponie 'Zingst Freesenbruch' (Hausmülldeponie), westlich der Ortslage Zingst. Von dieser Deponie geht eine Gefährdung für Grundwasser, Oberflächenwasser, Boden und Luft (Deponieabgasung) sowie für die Flächen des Nationalparkes aus. Zu den abgelagerten Stoffen zählen Bauschutt, Schrott, feste Siedlungsabfälle einschließlich Gewerbeabfälle, Hausmüll sowie Garten- und Parkabfälle als Abfallverkippung auf auflässigen Sandabbauflächen. Als erforderliche Maßnahmen sind Deponieabdeckung und Überwachung im Altlastenverzeichnis genannt.

5. Ehemaliges Trockenwerk Gut Zingst, Gemarkung Sundische Wiese. Von diesem gewerblich genutzten Altlastenstandort geht eine Gefährdung für Grundwasser, Oberflächenwasser und Boden aus. Das ehemalige Trockenwerk ist seit 1980 nicht mehr in Betrieb. Beim Abbau der Heizöltanks im Jahre 1993 kam es zu einem Brand. Durch Havarie wurde 1991 der Boden verunreinigt; auf einer Fläche von ca. 10 m² trat Schweröl an die Oberfläche und bildete geschlossene Lachen. Der Bereich mit weiteren Heizöltanks ist eingezäunt. Es kann teilweise von Altlasten (Heizöltank und Ölberkippung) mit hohen Gefährdungspotential ausgegangen werden.

6. Müllkippe am Treppenlager, Gemarkung Sundische Wiese. Diese wurde im Jahre 1990 geschlossen. Es finden sich hier reichlich Alt- und auch Neuablagerungen von Bauschutt, Erdaushub, Schrott, KFZ-Teile, Elektronikmüll sowie Haus- und Sperrmüll. Zur Sanierung wäre eine größere Beräumung erforderlich mit anschließender Abdeckung und Begrünung (Renaturierung). Bewertungsstand 1997/98.

7. Abfallgrube am Boddendeich, Gemarkung Sundische Wiese. Gefährdung von Oberflächenwasser und Boden. Als abgelagerte Stoffe wurden Säuren, Laugen und Konzentrate festgestellt. Eine oberflächige Beräumung hat am 14.05.1993 stattgefunden. Es sind jedoch noch reichlich Altlastenbehälter (evtl. Neuablagerungen) zu finden. Ein Schließen der Grube sowie eine Beräumung ist dringend erforderlich.

8. Ehemalige Tankstelle an der Strandstraße; eine Bewertung der Altlast liegt nicht vor, es muß jedoch von einer Gefährdung ausgegangen werden. Ein dringender Handlungsbedarf besteht im Zuge der weiteren Bauleitplanung, insbesondere, da künftig eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist. Es ist zu prüfen, ob eine Sanierung der Fläche erforderlich ist.

1.5.4 Grundstücksverhältnisse

Der größte Teil der Flächen im Ortsbereich ist im Eigentum von ca. 1250 Privateigentümern. Die ca. 29 ha große Fläche des ehemaligen Bundeswehrstandortes gehört dem Bundesvermögensamt.
Die Nationalparkflächen im Gebiet der Sundischen Wiese wurden 1994 vom Land Mecklenburg-Vorpommern erworben. Auf kleinen Flächen existiert im Nationalpark Privat- bzw. Treuhandbesitz.
Die Waldflächen des Freesenbruchs und im Osterwald befinden sich im Restitutionsanspruch des Landes Mecklenburg-Vorpommern gegenüber der Treuhand-Vermögensverwaltung.
Die Waldflächen des Osterwaldes, die im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft liegen, werden vom Nationalparkamt in Born verwaltet. Die Waldflächen der Gemeinde Zingst, die nicht im Nationalpark liegen (westlicher Teil des Osterwaldes und der Freesenbruch), werden vom Forstamt Schuenhagen verwaltet.

1.6 Bebauungsstruktur

Entsprechend der v.g. naturräumlichen Topographie hat sich die Bebauungsstruktur von Zingst wie folgt entwickelt: Die ersten Gebäude wurden der Topographie folgend auf den v.g. Hügelrücken errichtet und mit Straßen und Wegen in Nord-Süd-Richtung (Ostsee- Bodden) verbunden, während beidseitig der Entwässerungsgräben umfangreiche Feuchtwiesenflächen verblieben. Im Zuge der weiteren baulichen Verdichtung auf diesen Hügelrücken entstanden in Nord-Süd-Richtung verlaufende bandartige, ein- bis zweigeschossige Siedlungsstrukturen in offener Bauweise, die durch kleinere und größere Querwege durch die Wiesenflächen (z.B. der 'Schwedengang' und die 'Lindenstraße') miteinander verbunden wurden.
Siehe auch 'Ortsbild und bauliche Entwicklung ', Punkt 1.1.1, und 'Auszug aus der Erhaltungssatzung' unter Punkt 3.3 .

...

1.7 Ausstattung des Raumes

1.7.1 Zentralörtliche Funktion

Entsprechend dem Entwurf des „Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern, Stand März 1996, befindet sich die amtsfreie Gemeinde Zingst mit 3.187 Einwohnern im Nahbereich des Unterzentrums Barth. Zingst selbst nimmt keine Funktion als ländlicher Zentralort ein und ist auch keinem solchen Zentralort zugeordnet.

1.7.2 Erziehung und Ausbildung

Im Zentrum des Ortes befindet sich das im Jahre 1976 fertiggestellte Schulgebäude, in dem gegenwärtig eine Realschule mit Hauptschulteil Platz finden. Es stellt einen in der ehemaligen DDR weit verbreiteten Typenbau dar. Der Neubau wurde notwendig aufgrund der Zuzuges in die Gemeinde in den 60er Jahren sowie der Schließung der ehemaligen einklassigen Schulen der früher selbständigen Gemeinden, jetzt Ortsteilen von Zingst, Müggenburg, Sundische Wiese und Pramort. Das alte Schulgebäude in der Schulstraße/Reuterstraße beherbergt heute die Grundschule Zingst. In beiden Schulen werden z.Zt. ca. 450 Schüler unterrichtet.

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern macht derzeit im gesamten Territorium eine Untersuchung zum baulichen Zustand der Schulen und erarbeitet entsprechende Schülerprognosen. Die Gemeinde Zingst, als amtsfreie Gemeinde, möchte auch in Zukunft den Schulstandort erhalten. Aufgrund des relativ guten Zustandes der Schulgebäude mit 2 Turnhallen kann sie den Anforderungen gerecht werden, auch einen 4-zügigen Schulunterricht durchzuführen.

...

1.7.3 Soziale Einrichtungen

Gegenwärtig betreibt die Gemeinde Zingst eine Kindertagesstätte (Kindergarten mit Kinderkrippe/Hort) für ca. 100 Kinder. Die Gebäude befinden sich in zentraler Lage in Ortsmitte am Martha-Müller-Grählert-Weg. .
Direkt auf dem Schulgelände, Schulstraße 10, befindet sich ein Schüler- und Jugendzentrum, in welchem ca. 60 Jugendliche und Schüler betreut werden können.
Weiterhin steht eine Sozialstation des DRK in der Hanshägerstraße 1 zur Verfügung.
Eine Jugendherberge mit anschließenden Außenraum für sportliche Betätigung u. Spielplatz ist in der Friedenstraße zu finden.

1.7.4 Kulturelle Einrichtungen

Bestand an kulturellen Einrichtungen

Den Zingster Bürgern und Gästen steht eine Gemeindebibliothek (Postplatz 2b) zur Verfügung, in der außerdem Veranstaltungen, wie z.B. Lesungen, Bastelnachmittage und Angebote der Volkshochschule (VHS) stattfinden. Zusätzlich befindet sich im Obergeschoß der Kurverwaltung ein Leseraum, in dem aktuelle Tageszeitungen und Zeitschriften ausliegen. Weitere kulturelle und kommunikative Freizeitveranstaltungen bietet der Club der Volkssolidarität (Postplatz 1) sowie der Martha-Müller-Grählert-Klub am Postplatz (Seniorentreff).
Das Heimatmuseum wurde im Jahre 1987 eingeweiht; es trat an die Stelle des alten Zingster Heimathauses in der Prerower Straße, das wegen Baufälligkeit im Jahre 1985 abgerissen werden mußte. Es ist vor allen bestimmt durch eine volkskundliche Sammlung zur Geschichte der Fischerei u. Seefahrt sowie durch das Gedenken an die Heimatdichterin Martha-Müller-Grälert. Mit Kreativwerkstätten für Tätigkeiten wie spinnen, schmieden, malen, töpfern, sowie für Veranstaltungen, z.B. Heimatabende und plattdeutsche Lesungen bereichert es darüberhinaus das kulturelle Angebot in Zingst.

...

Neben den vorgenannten kommunalen Einrichtungen werden in Zingst drei Galerien betrieben: 'Meeresblick' mit wechselnden Foto oder Malerei Ausstellungen, Betreiber: Kurverwaltung, sowie die Galerien 'Am Garten Zaun' und 'Blockhaus am Strom' , deren Betreiber Privatpersonen sind.
Weiterhin ist ein Kino eines privaten Betreibers am Ort.

Jährliche Veranstaltungshöhepunkte:

- Zingster Kunstmagistrale
- Zingster Deichlauf
- Gastro-Meile (Straßenfest)
- Zingster Badewochenende
- Faschingsveranstaltungen
- Tag des Kurgastes
- Zingster Radwandernadel
- Zingster Reit- u. Springturnier
- Kinderfest
- Folkloretanzfest
- Hafenfest
- Erntefest

1.7.5 Einrichtungen des Gesundheitswesen

In Zingst sind ansässig:

- zwei Allgemeinmediziner,
- zwei Zahnärzte,
- ein Heilpraktiker,
- ein Tierarzt
- eine Apotheke,
- zwei Kureinrichtungen,
- zwei physiotherapeutische Einrichtungen
- Sozialstation, Hanshäger Str. 1

...

1.7.6 Kirchliche Einrichtungen , Friedhof

Bis Mitte des vorigen Jahrhunderts gehörte Zingst zum Kirchspiel Prerow. Nach der Bildung der Gemeinde 1819 und dem Aufblühen des Ortes machte sich eine eigne Kirche erforderlich. Die evangelische Kirche „Sankt Peter und Paul" befindet sich auf einer kleinen Erhöhung etwa mitten im Ort, umgeben von den Straßen Seestraße, Dünenstraße, Lindenstraße und Störtebekerstraße. Sie wurde im Jahre 1862 von Stühler - einem Schüler von Schinkel - mit klassizistischen Stilelementen abweichend von den landschaftstypischen Fischer- oder Bauernkirchen errichtet. Da zu den Zeiten der küstennahen Segelschiffahrt Kirchtürme auch gleichzeitig Orientierungszeichen der Seeleute waren, wurde die Zingster Kirche ohne Kirchturm gebaut, um nicht nachträglich alle Seekarten ändern zu müssen. Deshalb ist das Geläut in einem gesondert stehenden Glockenstuhl neben der Kirche untergebracht. Die Orgel ist ein Instrument der F. Sauer, Frankfurt/Oder, sie wurde im Jahre 1986 in den alten Orgelprospekt eingebaut. Neben der Nutzung durch die evangelische Kirchengemeinde ist sie auch als Konzertraum kultureller Mittelpunkt der Zingster Bürger. Späteren Datums ist das Pfarrhaus, das in unmittelbarer Nähe errichtet wurde.

Der nicht sehr große Friedhof liegt direkt nördlich anschließend an die Kirche; er wird von öffentlichen Wegen durchquert.

Die Kirche, das Pfarrhaus, der Friedhof und der Zugang über die Alllee von der Störtebekerstraße aus sowie das Tor gehören seit ihrer Entstehung zu einem architektonischen Ensemble.

Außer der evangelischen Kirche befindet sich in Zingst, direkt an der Stranstraße/Ecke Friedenstraße, auch eine im Jahre 1952 eingeweihte katholische Kapelle. Sie ist ursprünglich an ein altes Kapitänshaus angebaut und in den 60er Jahren im Inneren neu gestaltet worden. Im Jahre 1993 wurde auch das Käpitänshaus restauriert. Ursprung dieser Kapelle war der Zuzug der Flüchtlinge nach dem zweiten Weltkrieg, von denen ein Teil katholischen Glaubens war; sie errichteten sich diese Kapelle.

Bis zum Jahre 1983 war Zingst noch eine eigene Pfarrei, seitdem ist die Zugehörigkeit nach Barth verlegt worden.

...

1.7.7 Einrichtungen für Freizeit und Erholung

Als Einrichtungen für Freizeit und Erholung befinden sich in Zingst

- Club der Volkssolidarität, Postplatz 1
- 1 Mini-Golf-Anlage (Betreiber: privat)
- 1 Pit-Pat Anlage (Betr.: KV)
- Strandvolleyballanlagen (Betr.: KV)
- Schüler- u. Jugendzentrum
- 1 Reiterhof (Betr.: privat)
- Spielplätze (Betr.: KV)
- Sporthalle (Betr.: GV)
- Sportplatz
- Radwegesystem (Fahrradverleih)
- Seesportverein Zingst e.V. (SSV Zingst e.V.)

Jährliche Veranstaltungshöhepunkte:

- Deichlauf
- Volleyballturnier
- Basketball
- Radwandertage
- Karneval
- Reitturnier
- Kutterrudern
- Surf-Cup
- Hafen- u. Anglerfest

Vereinswesen:

- TSG Zingst:
  Fußball, Volleyball, Tischtennis, Frauengymnastik
- Federballverein
- Segler- u. Sportclub
- 3 Anglervereine

...

1.8 Verkehr

1.8.1 Schienenverkehr

Duch den Bau der Einsenbahnlinie Barth-Prerow im Jahre 1910 erhielt Zingst Anschluß an das deutsche Eisenbahnnetz. In diesem Zusammenhang entstanden für die Überquerung der Boddengewässer auch die Klör- u. die Meiningenbrücke (über den Barther Bodden bzw. Zingster Strom). Letztere wurde als kombinierte Eisenbahn- u. Straßenbrücke mit einem drehbaren Mittelteil errichtet. Bis zum Jahre 1950 bestand die Bahnverbindung von Barth nach Prerow über Zingst. Das im Stil der damaligen Zeit errichtete Bahnhofsgebäude befindet sich noch heute im gut erhalten Zustand im westlichen Teil von Zingst. Der Bahnhof Barth bildet den nächsten Anschluß an das Bundesbahnnetz. Ein ICE-Anschluß ist von Ribnitz-Damgarten aus möglich.

1.8.2 Strassenverkehr

Zingst wird im westlichsten Teil von der Landesstraße 21 (L 21) lediglich tangiert. Diese L 21 ist ein Teil der Verbindungsstraße Barth-Prerow. Unmittelbar nördlich der Meiningenbrücke zweigt von dieser in östliche Richtung die Kreisstraße 25 (K 25) ab, die dann innerörtlich den Verlauf Barther Straße, Strandstraße, Bahnhofstraße, Auf dem Bahndamm und schließlich Seestraße bildet und weiter in Richtung Westen wiederum an die L 21 anschließt.

Von der v.g. K 25 zweigt im Bereich Paaler Stück die Jordanstraße ab, die in nördöstlicher Richtung verlaufend in die Straße Hägerende einmündet. Diese, wiederum in Richtung Norden verlaufend, trifft auf den Müggenburger Weg, der die Verbindung nach Müggenburg-Pramort bildet. Diese v.g. Straßenverbindung ist gem. Generalverkehrsplan und auch entsprechend der jetzigen Nutzung die gemeindliche Hauptsammelstraße.

Als innerörtliche Sammelstraße von Ost nach West fungiert die Lindenstraße, auf die entsprechend der topographischen Entstehungsgeschichte die natürlichen Verbindungswege bzw. -straßen zulaufen. Die Jordanstraße und die Lin-

...

ten Seestraße, welche bis dahin durch hohe Verkehrsbelastungen eine Trennung zwischen den Strand und dem Ortsbereich bildete.

Große Probleme - wie in allen saisonalbenutzten Orten - bereitet auch in Zingst der ruhende Verkehr. Durch den Zielverkehr in Richtung Strand sind die innerörtlichen Bereiche Zingsts erheblich gestört worden. Mit der Schaffung der ersten Sammelparkplätze (Bereich Alte Straminke, 200 P, westliche Seestraße,100 P, Hafenbereich, 80 P) sind die ersten Schritte zur Entlastung v.g. Bereiche bereits vorgenommen worden. (Siehe auch Entwicklungskonzeption 'Ruhender Verkehr' der Gemeinde Zingst v. 21.02.96).

1.8.3 Wasserverkehr

Bodden:

Zingst verfügt über einen gut ausgebauten Kommunalhafen am Bodden (Zingster Strom), der seit dem Jahre 1993 zum Wasserwanderstützpunkt für insgesamt ca. 52 Liegeplätze, darunter 2 für Fahrgastschiffe (200 - 300 Personen) erweitert wurde.

Ursprünglich hatten Anlegestellen, Häfen und Werften an der Boddenseite für den Ort Zingst eine sehr große Bedeutung. Von hier aus begann um 1500 die Geschichte der Schiffahrt, hier wurden bis 1891 die seegehenden Schiffe gebaut (der Name Werftstraße erinnert daran). Später bis in die jüngere Zeit war dieses die Anlegestelle der „Weißen Flotte" mit einem Fahrgastschiff, die die Mehrzahl der Urlauber nach Zingst brachte und von wo Tagesfahrten unternommen wurden.

Zur Zeit wird der Hafen sowohl zu touristischen Ausflugsfahrten als auch für die Freizeitschiffahrt genutzt. Ein attraktiver Fährverkehr zu anderen Orten besteht gegenwärtig nicht. Eine zusätzliche Erweiterung des Hafens ist nicht vorgesehen. (Der mit Maßgabe in der Teilgenehmigung v. 13.02.98 geforderte Nachweis über die Vereinbarkeit der vermeintlich geplanten Erweiterung des SO Hafen mit den dort vorhandenen angrenzenden Biotopen erfolgt unter 3. Planung und Entwicklung, Ziff. 3.3., Seite 70a).

...

Ostsee:

Nachdem im Jahre 1947 der ursprüngliche Anlegesteg an der Ostsee durch Sturm- und Eisgang abbruchreif wurde, war Zingst lange Zeit ohne Seebrücke. Die neue Seebrücke wurde im Mai 1993 eingeweiht; sie hat eine Länge von 270 m und eine Breite von 2,50 m. Sie ist so gestaltet, daß ein Fährverkehr möglich wäre, wenn der ehemals geplante Nothafen an der Ostsee realisiert würde. Gegenwärtig ist sie als Anleger ungenutzt und dient lediglich als Steg.

1.9 Ver- und Entsorgung

1.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Zingst erfolgt über eine Ringleitung, die von Barth nach Ribnitz verläuft. In Zingst selbst befindet sich eine Druckerhöhungsstation, die auch die örtliche Verteilung übernimmt. Alle Haushalte in Zingst sind an die Wasserversorgung angeschlossen.

1.9.2 Schmutzwasserentsorgung

Gegenwärtig sind ca. 60 % der Haushalte an das Trennsystem zur Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Baufortschritt im Kanalbau sieht vor, daß im Jahre 2002 ca. 95 % der Haushalte angeschlossen sein werden. Für dezentral liegende Einrichtungen werden Sonderlösungen erarbeitet.
Zingst selbst hat zur Zeit eine Kläreinrichtung für 3500 Einwohnergleichwerte. An der Errichtung einer zweiten Ausbaustufe einer Anlage für 7500 EGW wird z.Z. noch gearbeitet; mit der Fertigstellung ist zu rechnen.

1.9.3 Elektrizität

Die Stromversorgung in Zingst ist gesichert über das Netz des zentralen Anbieters HEVAG. In Zingst ist jeder Haushalt ausreichend mit Energie versorgt.

...

Die Ausnutzung regenerativer Energiegewinnung ist im Ort nur an einem Objekt, dem Campingplatz, der zur Wassererwärmung die Solarenergie nutzt, gegenehmigt. Windenergie mittels Windrad zu nutzen ist aufgrund der exponierten Lage des Außenbereiches als Naturschutzgebiet bisher nicht genehmigt worden.
Die Telekom hat im Ort ca. 90 % der Haushalte erschlossen.

1.9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Hansegasverbund AG. Im Bereich der Ortslage sind alle Straßen mit Erdgas versorgt. Lediglich die Außenbereiche sind noch nicht erschlossen.

1.9.5 Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordvorpommern.
Die Beseitigung von Sondermüll erfolgt zu vorher bekanntgegebenen Terminen.
Die Sperrmüllbeseitigung wird nach Bedarf und Anmeldung vorgenommen.

1.9.6 Mülldeponien

In dem Ostseebad Zingst und der direkten Umgebung befinden sich keine Mülldeponien mehr. In Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Kreises sind folgende Deponien geschlossen bzw. entsorgt worden:

- sog. Sägespäne-Deponie an der L 21, 1991/92 entsorgt, jetzt Wiese
- Abfalldeponie (Hausmüll) Flur 1, Flurst. 485/3, Fläche: ca. 3ha, 1993 geschlossen; Maßnahmen zur Sicherung, Säuberung u. Rekultivierung sind noch nicht realisiert, da z.Z. keine finanziellen Mittel vonseiten des Kreises zur Verfügung stehen
- Fäkaliendeponie im Freesenbruch, die Sanierungs- u. Rekultivierungsmaßnahmen sind Mitte 1995 abgeschlossen worden.

...

2. Analyse und Bewertung

2.1 Funktion im größeren Raum

Wie unter Pkt. 1.7.1 beschrieben nimmt die amtsfreie Gemeinde Zingst mit 3.187 Einwohnern selbst keine Funktion als ländlicher Zentralort ein. Jedoch entsprechend dem Standort von Zingst auf dem östlichsten Teil der Halbinsel (Fischland, Darß, Zingst) und der infrastrukturellen möglichen Eigenentwicklung wird Zingst selbst in Zukunft zentralörtliche Funktionen vermehrt wahrnehmen. Entsprechende Verwaltungseinrichtungen müssen dann in zentraler Lage geschaffen werden.

2.2 Erhaltung der natürlichen Grundlagen

Ziel ist es, die erwähnte Eigenart und die natürlichen Grundlagen des Ortsbereiches zu erhalten und zu fördern, und zwar durch folgende Maßnahmen:

- größte Rücksichtnahme auf den Schutz von Natur und Umwelt
- Erhaltung und Schaffung zusammenhängender Grünflächen
- Entgegenwirken einer Zersiedelung in der Form, lediglich Erweiterungen bzw. Arrondierung der vorhandenen Arten der baulichen Nutzung vorzunehmen
- Erweiterung des touristischen Angebots auf ein mit dem Ort verträgliches Maß sowie Konzentration auf die vorhandenen Flächen der Ortslage.

...

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Gemäß den Zielstellungen der Landes- und Regionalplanung soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinde in der Regel an deren Eigenentwicklung orientiert sein. Ausgehend von der derzeitigen Stagnation in der Abwanderungstendenz, einem eventuellen Wanderungsgewinn als Folge der Ausdünnung des ländlichen Raumes zugunsten von größeren Zentren sowie vermehrten Investitionen in touristische Einrichtungen, Kurbetriebe und andere Dinstleistungsbereiche und in Verbindung damit Schaffung von Arbeitsplätzen und adäquaten Wohnmöglichkeiten für das dort beschäftigte Fachpersonal als Dauerwohnungen (Stammbevölkerung) im Ortsbereich sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Zahl der einheimischen wohnungssuchenden Familien und Einzelpersonen von 70 und zusätzlichen ca. 200 für die in Aussicht genommenen Arbeitsplätze durch Neuinvestitionen, erscheint die Schätzung von 15 % - 20 % Bevölkerungszuwachs in den nächsten 10 - 15 Jahren - wie im RROP Vorpommern, Stand März 1996 aufgeführt - als zu gering; 20% - 25 % sind realistisch und angemessen .

Ein weiterer Einwohnerzugang - der sich jetzt bereits abzeichnet -wird u.a. auch durch die Zuwanderung von Senioren erwartet, die in Zingst ihren Altersruhesitz nehmen wollen und bemüht sind, Wohneigentum bzw. Grund und Boden zur Bebauung zu erwerben.

2.4 Wirtschaftsstruktur /Fremdenverkehrsentwicklung

Durch den Fortfall der Bundeswehr und dem VEG Zingst hat der Fremdenverkehr die größte wirtschaftliche Bedeutung in Zingst. Zur Zeit ist er jedoch sehr stark den saisonbedigten Schwankungen unterworfen. Primäres Ziel ist es, die Funktion des Fremdenverkehrs mittels saisonverlängernden Maßnahmen und zusätzlichen touristischen Angeboten auszubauen und zu stärken, neue Übernachtungseinrichtungen (Hotels/Pensionen) zu schaffen sowie die bestehenden Beherbergungspotentiale den Anforderungen der Zeit anzupassen.

...

Von wesentlich geringerer Bedeutung waren sowohl in der Vergangenheit als auch gegenwärtig Industrie - die nicht vorhanden ist - und Gewerbe. Letzteres bestand hauptsächlich aus Reparaturbetrieben, insbesondere auch für das VEG Zingst.
Da eine Zunahme von Ansiedlungen größerer Gewerbebetriebe nicht den Zielen der Gemeinde Zingst entspricht, die eine Entwicklung des Ortes zum Seeheilbad anstrebt, soll lediglich bestehendes Gewerbe erweitert und neues nur für die Eigenentwicklung angesiedelt werden.

2.5 Flächennutzungsstruktur

Ziel der Gemeinde Zingst ist es, mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine innerörtliche Gestaltung und Verdichtung zu erreichen. Im Zusammenhang damit ist vorgesehen, die Funktionsflächen Wohnen, Gewerbe und touristische Belange im Rahmen der Eigenentwicklung bzw. des Eigenbedarfs auszuweisen. (Detailliertes siehe unter Punkt 3.3 'Vorgesehene Flächennutzungsstruktur').

2.6 Bebauungsstruktur

Um den Ortscharakter zu erhalten sollten die vorhandenen Wohngebiete in der gesamten Ortslage, die überwiegend eingeschossig in offener Bauweise errichtet sind, erhalten und maßstäblich für den Eigenbedarf der Gemeinde verdichtet werden. Es dürften keine großflächigen Wohnflächenausweisungen erfolgen, um den kleinteiligen gewachsenen Ortsmaßstab nicht negativ zu beeinflussen.
Die Mischgebietsfläche im Ortszentrum, die gleichzeitig die Achse Hafen-Strand bildet, sowie die 'Kurzone' und der Strandbereich sollen in einer Art 'Bäderarchitektur' verdichtet werden, um so diesen Bereich als eigentliches Kurzentrum zu verdeutlichen. Neben dem visuellen Reiz durch die v.g. Architektur soll diese Verbindungachse als 'Flaniermeile' mit Restaurants, Cafes und

...

Geschäften ein attraktiver Anzugspunkt und erlebbarer Mittelpunkt des Ortes sein. In Verbindung mit v.g. Nutzungen und im städtebaulichen Zusammenhang mit der v.g. Kurzone ist hier in zentraler Lage die Schaffung eines Kurparkes von großer Bedeutung (die gem. Konzept des Genehmigungserlasses zu Maßgaben Punkt 1 und des Gesprächs am 11.02.1998 im Ministerium für Bau. Landesentwickl. u. Umwelt geforderte Erläuterung zum Erfordernis der Einrichtung des Kurparks speziell an dem geplanten Standort erfolgt unter 3. Planung Ziff 3.3, S. 67).

~~Ortsmaßstabsprengende Einrichtungen, wie z.B. Sport- und Ferienanlagen, sollen nur auf der~~ Konversionsfläche möglich sein. (V.g. Satz wird gestrichen, aufgrund des gemeindlichen Beschlusses v. 12.02.1998, wonach die Konversionsfläche zu großen Teilen (alle vormaligen SO-Gebiete) von den Darstellungen des F-Planes ausgenommen wird).

2.7 Ausstattung des Raumes

Wie bereits erwähnt nimmt Zingst keine zentralörtliche Funktion wahr.
Die bestehende Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen für Erziehung und Ausbildung, Soziales sowie kirchliche Einrichtungen sollte nach Bedarf und Dringlichkeit modernisiert und erweitert werden.
Kulturelle Einrichtungen sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens und diejenigen für Freizeit und Erholung sollten entsprechend der Entwicklung der Gemeinde Zingst zum Seeheilbad erneuert bzw. neu errichtet werden.

2.8 Verkehr

Die durch in Punkt 1.8.2 beschriebenen Störungen stehen im absoluten Gegensatz zu dem Ziel einer Entwicklung zu einem Seeheilbad, da die Beruhigung des fließenden sowie die Heraushaltung des suchenden Verkehrs aus dem Ortsbereich Voraussetzung dafür ist. Es sind deshalb vorrangig erhebliche Investitionen bezüglich dieser Problembeseitigung notwendig; erfahrungsgemäß bringen dererlei Maßnahmen auch gewisse Initialbewegungen bei privaten Investitionen sog. 'Mitnahmeeffekte'.

...

2.9 Ver- und Entsorgung, alternative Energiegewinnung

Die Ausnutzung von regenerativer Energiegewinnung ist bisher nur in Form von Solarenergie möglich; Windkraftanlagen sind aufgrund der Außenbereichslage im Naturschutzgebiet bisher nicht realisierbar gewesen. Aufgrund der jüngsten Rechtssprechung ergibt sich nachhaltig das Erfordernis einer systematischen Planung, damit die insbesondere aus umweltpolitischen Gesichtspunkten bedeutsame Nutzung der Windenergie eine tragfähige und verläßliche Grundlage erhält. Es kann nur durch eine geordnete Planung die Landschaftsgestaltung sowie die Ortsgestaltung entsprechend berücksichtigt werden; hierdurch ist auch die unverzichtbare Akzeptanz von Windenergieanlagen in der Bevölkerung erreichbar.

Das Planungskonzept des Kreises Nordvorpommern über geeignete Standorte für Windkraftanlagen ist zur Zeit in Bearbeitung. Nach Vorabinformationen sollen sich Nachbargemeinden bzw. Ämter ggf. zu Planungsverbänden zusammenschließen, um eine optimale Ausnutzung und Verteilung dieser regenerativen Energiegewinnung zu erreichen.

Die amtsfreie Gemeinde Zingst kann sich sích aus folgenden Gründen an einem derartigen Planungsverband nicht beteiligen bzw. keine Standorte für Windkraftanlagen ausweisen:

- exorbitante Lage auf der Halbinsel
- alle nicht besiedelten Flächen liegen entweder entweder im „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft", in dem die Errichtung von Windkraftanlagen verboten ist, oder in Landschaftsschutzgebieten, in denen Windkraftanlagen ebenfalls nicht erlaubt sind (gem. Bestimmungen über die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet v. 21.05,1996 (§ 4(2) Nr. 10); (s. auch Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern , S. 56)
- Vogeldurchzugsgebiet von globaler (übereuropäischer) Bedeutung.

Standorte innerhalb der Ortslage sind teilweise aus o.g. Gründen und aus ortsgestalterischen Gründen nicht geeignet.

...

3. Planung und Entwicklung

3.1 Funktion im größeren Raum

Regionalplanerische Vorgaben ,landesplanerische Zielsetzungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich ausgeführt und sind Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinden gemäß § 1(4) Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß 1. Raumordnungsprogramm 1993 Ländlicher Raum nördlich der Ordnungsräume der Städte Rostock, Stralsund (Oberzentren), östlich Ribnitz-Damgarten (Mittelzentrum) und nördlich der überregionalen Achse Wismar-Rostock- Stralsund- Saßnitz. Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 des Landesplanungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter Punkt 9.: *'Geeignete Gebiete sollen als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestaltet werden.' Der Zugang zur Ostsee, den Binnenseen, Flüssen und anderen reizvollen Landschaftsteilen sollen für die Allgemeinheit wieder eröffnet werden '.*

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Zielstellung einer geordneten Ortsentwicklung dargestellt. Ziel ist es, dem Schutz von Natur und Landschaft Vorrang einzuräumen, eine Zersiedelung zu vermeiden und das touristische Angebot wesentlich auf die vorhandenen Flächen der Ortslage zu konzentrieren. Als Tourismusschwerpunktraum sind alle Maßnahmen darauf auszurichten, die Standortqualitäten zu erhalten, zu pflegen, umweltverträglich auszubauen, mit saisonverlängernden Funktionen zu ergänzen und wirtschaftlich zu nutzen. Die Funktionsflächen für Wohnen, Gewerbe und touristische Belange sollen hauptsächlich im Rahmen der Eigenentwicklung bzw. des Eigenbedarfs ausgewiesen werden.

...

3.1.1 Entwicklung der zentralörtlichen Funktion

Da die amtsfreie Gemeinde Zingst gem. dem Entwurf 'Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern', Stand März 1996, keine Funktion als ländlicher Zentralort einnimmt, jedoch entsprechend ihrem Standort und ihrer Eigenentwicklung diese Funktion als viertgrößte Gemeinde des Kreises Nordvorpommern in Zukunft vermehrt wahrnehmen wird, muß der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, dementsprechende Einrichtungen anzusiedeln, wie z.B. Schulen, Museen, Arztpraxen, Einkaufseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf, Tankstelle, Bauten für saisonverlängernde Maßnahmen etc.. Nicht negativ auf dieses Begehren sollte sich die unmittelbare Nachbarschaft des Unterzentrums Barth und die fortschreitende Entwicklung des geförderten Ländlichen Zentralortes Born auswirken. Mit der Übernahme verschiedener zusätzlicher Funktionen und dem Anwachsen der touristischen Zahlen - das Wirtschaftsministerium und die Industrie- und Handelskammer prognostizieren im touristischen Dienstleistungsgewerbe weitere Wachstumsraten und damit verbunden weitere zusätzliche Arbeitsplätze - ist auch die Höhe des in Aussicht genommenen Stammbevölkerungszuwachses von 20 - 25 % in den nächsten 10 - 15 Jahren gerechtfertigt .

3.2 Entwicklungsprognose

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Gemäß Analyse (s. Pkt. 2.3) ist eine Erhöhung der Anzahl der Stammbevölkerung der Gemeinde Zingst bis zum Jahre 2005 - 2010 um 20 - 25 %, d. h. von 3187 Personen (Stand 31.12.1994) auf ca. 4.000 - 4.200 Personen zu erwarten.

Dieses geht über die landesplanerischen Vorgaben hinaus, die gem.'Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorp.), März 1996, Pkt. 5 (4) u. (5)' als „Faustregel einen Zuwachs von 15 - 20 % im Planungszeitraum" ansetzen.

...

Andererseits wird jedoch anhand der nachfolgenden Bedarfsermittlung deutlich, daß das Entwicklungspotential für den Eigenbedarf der Gemeinde Zingst für den in Aussicht genommenen Planungszeitraum bei ca. ~~450~~ 410 Dauerwohneinheiten (WE) liegt. *)

Wie sich die Überschreitung der Prozentzahl des Einwohnerzuwachses sowie die Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten begründen, wird nachfolgend erläutert:

In der Gemeinde bestehen nachweislich potentielle Nachfragen (u.a. auch im Sozialamt) nach zusätzlichen Wohneinheiten für die Dauerbevölkerung aus dem Kreis der

- akut Wohnungssuchenden aus dem Ort (Stammbevölkerung) (s. unten)
- Zuziehenden aufgrund der Schaffung neuer Arbeitsplätze (s. S. 61)
- Neueinwohner Senioren (s. S. 62)
- langfristigen Entwicklung des Ortes (s. S. 60)

für zusammen ca. 400 - 450 Wohneinheiten.

Die oben erwähnte Schaffung von ca. ~~450~~ 400 Dauerwohneinheiten (WE) wird mit Hilfe folgender Bauleitplanungen realisiert werden können:

a) aus der bisherigen verbindlichen Bauleitplan. bis Okt. '96: ca. ~~150~~*150 WE

b) aus der zukünft. vorbereitenden Bauleitplan. bis Okt. '96: ca. ~~300~~* 260 WE

ca. ~~450~~* 410 WE

Wenn zunächst einmal **a) - bisherige verbindliche Bauleitplanung bis Oktober 1996** - betrachtet wird, so resultieren daraus ca. 150 Wohneinheiten (WE). Davon beträgt der Anteil an Ferienwohnungen ca. 1/3 = 50 WE; der Anteil an Dauerwohnungen für die Stammbevölkerung ca. 2/3 = **100 WE.** Nach dem heutigen Entwicklungsstand der o.g. verbindlichen Bauleitplanung, die z.T. bereits realisiert ist, ist in den 100 WE ein großer Teil der Wohneinheiten für die akut Wohnungssuchenden (ca. 70) sowie ein geringer Teil für v.g. Neueinwohner (Arbeitskräfte der Mutter-Kind-Kur-Klinik, ca. 30 Pers.) enthalten.

*) gestrichen wegen: siehe Seite 60 unten

...

Wie unter Pkt. 1.3.4 (Wohnbestandsstatistiken) dargelegt, errechnen sich bei einer derzeitigen Stammbevölkerung von 3.187 Einwohner in 1.189 Dauerwohnungen 2,68 Personen pro Wohneinheit (WE).
Auf die aus a) hervorgegangenen 100 WE (für die Stammbevölkerung) angewendet, ergeben sich also 100 WE x 2,68 Pers. = 268 Stammbevölkerungszuwachs.

Durch die mit **b) benannte zukünftige vorbereitende Bauleitplanung bis Oktober '96** für die langfristige Planung der Gemeinde Zingst, d. h. für die nächsten 10 - 15 Jahre und evtl. darüber hinaus, werden Zuwächse von rd. ~~300~~ 260 (s. unten) Dauerwohneinheiten (WE) durch F-Plan- Ausweisung (zukünftiges Bauerwartungsland außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile : keine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB) entstehen; diese teilen sich wie folgt auf:

1. Baugebiet nordwestlich Barther Straße (Anschluß B-Plan Nr. 4)
   230 m x 150 m : 2 = (17.250 m²) 1,7 ha x 30 WE = 30 WE

2. Baugebiet Sägewerk/Bahnhof
   200 m x 80 m = (16.000 m²) 1,6 ha x 30 WE = 30 WE

3. Baugebiet Konversion
   130 m x 400 m = (52.000 m²) 5,2 ha
   140 m x 80 m = (11.200 m²) 1,1 ha
   (63.200 m²) 6,3 ha x 45 WE = 200 WE

~~4. Müggenburg~~
~~50 m x 500 m = (25.000 m²) 2,5 ha x 15 WE = 38 WE~~
~~insgesamt 298 WE~~
~~rd. 300 WE~~

rd. 260 WE

(Vorstehendes wird gestrichen aufgrund des unter 2. der Einleitung genannten gemeindlichen Beschlusses v. 12.02.1998.)

...

Unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ist vorgesehen, die z.Z. vorherrschende saisonale Beschäftigungsdiskontinuität durch Neubauten für saisonverlängernde Maßnahmen aufzuheben. Mit Hilfe dieser Arbeitsplatzfestigung durch Saisonverlängerung und auch aufgrund der Eigendynamik der Fremdenverkehrsgemeinden Ostsee sowie dem Ziel der Entwicklung zum Seeheilbad mit den sich daraus ergebenden Einrichtungen und zusätzlich dem sich gegenwärtig abzeichnenden Zuzug u.a. auch von Pensionären, die hier ihren Dauer-Alterswohnsitz nehmen, ist das Ziel der Gemeinde, einen Stammbevölkerungzuwachs von 25 % zu erreichen, wie nachfolgend dargelegt durchaus nachweisbar.

Mittels der v.g. vorbereitenden Bauleitplanung, die eine Anzahl von rd. 260 Wohneinheiten vorsieht, sollen neben Anderen auch die im folgend beschriebenen Zusammenhang stehenden Zuziehenden einen Dauerwohnsitz erhalten.
Die anschließende Aufstellung gibt Aufschluß über die Anzahl der voraussichtlichen neuen Arbeitsplätze und dem damit verbundenen akuten Wohnbedarf durch Zuzug der Arbeitnehmer bei Inbetriebnahme der Neuinvestitionen:

Zum Beispiel:	AK gesamt	AK von außen	AK aus d. Region
Mutter-Kind-Kur-Klinik	120	60	60
Bahnsozialwerk (BSW)	35	12	23
Arbeiterwohlfahrt-Klinik	55	20	35
Kurmittelhaus	25	12	13
Diakonie	13	-	-
Kinder/Jugend/Freizeit	20	10	10
Einzelhandelsgewerbe	40	20	20
Senioren Erholung	6	-	3
Erweiterung Hotellerie/Gaststt.	60	20	40
Haus des Gastes	15	7	8
Sonstige Investitionen	30	15	15
	419	176	227

Davon ausgehend, daß diejenigen Arbeitskräfte, die „von außen" kommen, ihren Dauerwohnsitz nach Zingst verlegen, ist aus der v.g. Aufstellung mit einem kurzfristigen Zuwachs (seit Erhebung der Statistik 31.12.1994) von 176 Erwerbspersonen = Wohneinheiten zu rechnen; (abzuziehen ist der Teil der Arbeitskräfte in den Einrichtungen, die zwischenzeitlich den Betrieb aufgenommen, z.B. Mutter-Kind-Kur-Klinik, ca. 30 Arbeitskräfte = WE, s. vor).

...

Gemäß der Berechnung Stammbevölkerung pro Wohneinheiten (Pkt. 1.3.4) - 2,68 Pers./WE - ergibt sich daraus ein Stammbevölkerungszuwachs von ca. 176 - 30 = 146 Erwerbspersonen = 146 WE x 2,68 Pers./WE. = 390 Pers.

Hinzukommen langfristig aus überregionalen Zuzügen schätzungsweise ca. 100 WE als Altenwohnungen für sog. „Altersrückkehrer" in den v.g. ausgewiesenen Gebieten. **Diese Anzahl (100 WE) mit einer Verhältniszahl von 1,5 Pers/WE multipliziert, ergibt eine zusätzliche Stammbevölkerung von 150 Pers.**

Eine nicht vorhersehbare, jedoch geringfügige Entwicklungstendenz zu Zweitwohnsitzen bzw. auch zu reinen Ferienwohnungen ist nicht auszuschließen; das Verhältnis zu den Dauerwohnungen wird jedoch ausgewogen bleiben .

~~Die Differenz zu den sich aus der obigen Zusammenstellung ergebenden rd. 300~~ WE, **also 50 WE**, könnten durchaus als ~~langfristige~~ Reserve für die gem. Pkt. 3.1.1. angstrebte ~~Entwicklung~~ und den damit einhergehenden Zuzügen betrachtet ~~werden~~. (V.g. gestrichen, aufgrund der sich ergebenden Differenz von Seite 60); der v.g. Absatz ändert sich deshalb wie folgt:

Zusammenfassend ist zu sagen, daß die sich aus der v.g. zukünftigen vorbereitenden Bauleitplanung (Baugebiete 1. – 3.) ergebenden 260 Wohneinheiten mit dem fiktiv ermittelten Bedarf decken.

Die abschließende Zusammenfassung ergibt folgendes:

1. **Anzahl der Wohneinheiten:**
   Der Bedarf für insgesamt ~~450 WE~~ 410 WE ist durch v.g. Nachweise konkret dargelegt.

2. **Erhöhung der Stammbevölkerung um 25 %:**
   Der angestrebte Zuwachs von 25 % zum gegenwärtigen Stand v. 3187 Pers. Stammbevölkerung würde rd. 800 Pers. betragen;
   gemäß RROP Vorpommern 5.(4) u. (5) werden als Zuwachs 15 - 20 % genannt; d.h. auf Zingst angewendet 20% v. 3187 Pers. = rd. 650 Pers..
   Die Zusammenstellung der aus den v.g. jeweiligen Berechnungen Stammbevölkerung pro Wohneinheit (Pers./WE) ergibt folgendes:

...

- aus a)	100 WE x 2,68 Pers. =			268 Pers.
	(+ 50 WE Ferienwohnungen)			
- aus b)	146 WE x 2,68 Pers.	= 390 Pers.		
	100 WE x 1,50 Pers.	= 150 Pers.		
	*)~~Differenz 50 WE x 2,68 Pers.~~	~~= 134 Pers.~~		
		~~674 Pers.~~		~~674 Pers.~~
			~~gesamt~~	~~924 Pers.~~
	246 WE	540 Pers		540 Pers.
			gesamt	808 Pers.

aus a) u. b) errechnen sich insgesamt ~~942~~*) rd. 800 Pers. Stammbevölkerung.

*) gestrichen wegen: siehe Seite 60 unten.

Anmerkung: Die vorgenannte Personenbelegung pro Wohneinheit (2,68 Pers.) wird sich in der allgemeinen demographischen Entwicklung schätzungsweise im Laufe der nächsten 10 - 15 Jahre auf ca. 1,8 Personen pro Wohneinheit reduzieren; entsprechend relativ ungenau ist der v.g. Gesamtzuwachs . In der Praxis wird sich der Bevölkerungszuwachs wahrscheinlich bei rd. 800 Personen im Planungszeitraum einpendeln

In den bestehenden Wohngebieten wird mit Hilfe der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 eine behutsame Ortsarrondierung und somit eine angepaßte städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

3.2.2 Gewerbliche Entwicklung

Diese Entwicklung soll nur entsprechend dem Kurortcharakter (Seeheilbad) den Eigenbedarf decken. Hierzu ist geplant, das ehemalige Reparaturwerk südlich der Konversionsfläche der Bundeswehr als gewerbliche Bauflächen gem § 1 (1) 3. BauNVO mit einer Größe von ca. 6 ha sowie eine gemischte Baufläche gem. § 1(1)2. BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Paaler End" mit einer Größe von ca. 2,5 ha auszuweisen. Auf diese Flächen sind auch die in anderen Bereichen vorhandenen wohnruhestörenden gewerblichen Betriebe auf freiwilliger Basis umzusetzen (z.B. aus dem B-Plan Nr. 7).

...

3.2.3 Fremdenverkehrsentwicklung/Fremdenverkehrseinrichtungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock vom 18.10.1994 ist aufgeführt und im Entwurf 'Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern', Stand März 1996, noch einmal betont, daß insbesondere das Gebiet des Nationalparks einer äußerst behutsamen Tourismusentwicklung bedarf, da hier der Schutzzweck im Vordergrund steht. Unter diesem Aspekt ist die touristische Infrastruktur auszubauen und zu konsolidieren, wobei eine Saisonverlängerung anzustreben ist.
In einer Studie zur Tourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern wird ein Richtwert für die maximale Belastung von 1,5 Betten pro Ortsansässigen (ohne Campingplätze) genannt; weiterhin soll sich die Kapazität auch an der vorhandenen Strandfläche orientieren. Für Naturparks nennt die Studie einen Richtwert für die maximale Belastung von 10 Betten/km². Diese Richtwerte werden aus folgenden Gründen überschritten:
Aufgrund der großen Akzeptanz, den der Standort Zingst als Urlaubsort wegen seiner weiten ökologisch intakten Umgebung sowie des hochwertigen Sandstrandes in der Bevölkerung hat, und gleichzeitig auch aus wirtschaftlichen Gründen, die den Ort existenzfähig erhalten, strebt die Gemeinde Zingst eine Verhältniszahl von 2,5 Betten pro Einwohner an. Nur in diesem Verhältnis sind auch saisonverlängernden Maßnahmen, wie z.B. Tennishalle, Schwimmbad, Kurmittelhaus, Haus des Gastes, Kino und andere Einrichtungen rentabel. Diese Einrichtungen sind aber immens wichtig, um neben der Naturbeobachtung (Kranichflug) in dem Nationalpark auch andere Möglichkeiten der Erholung, insbesondere auch während der Schlechtwetterperioden, zur Verfügung zu stellen. Aus dem v.g. resultierend wird eine Zahl von ca. 10.000 Gästebetten bis zum Jahre 2005 von der Gemeinde Zingst angestrebt.

Zingst hat sich zum Ziel gesetzt, den Status 'Seeheilbad' zu erlangen. Es sind dafür entsprechend der Kurortgesetzgebung Meckl.-Vorp. u.a. folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Lage an der Meeresküste, die Entfernung der Ortsmitte von der Küstenlinie darf nicht mehr als 2 km betragen

...

- wissenschaftlich anerkannte und bewährte, therapeutisch anwendbare klimatische Eigenschaften und eine entsprechende Luftqualität, welche ständig überwacht wird (diese Gutachten werden z.Z. für Zingst erstellt)
- mindestens 1 Badearzt (ist in Zingst vorhanden)
- Einrichtungen zur Abgabe und Anwendung der Kurmittel, also Möglichkeiten zur ganzjährigen therapeutischen Anwendung des Klimas und des Meerwassers (das Kurmittelhaus ist z.Z. im Bau, die Mutter-Kind-Kurklinik der Barmer hat den Betrieb bereits aufgenommen, die Awo-Kureinrichtung ist bereits fertiggstellt, die Ansiedlung einer weiteren Reha-Klinik ist geplant, ebenfalls in Aussicht genommen sind weitere Familien- und Seniorenerholungsstätten sowie der konsequente Ausbau des weißen Gewerbes)
- einwandfreie Badewasserqualität an einem gepflegten und bewachten Badestrand, die ständig überprüft wird (Qualitätsprüfungen erfolgen in jeder Saison - 1992 Verleihung der Blauen- Europa- Flagge)
- Strandpromenaden- sowie Strand- und Landschaftswege, Möglichkeiten für Spiel und Sport (diese sind vorhanden : Strandspielplatz u. Volleyballfelder unmittelbar am Strand, Spielplatz - auch um Sport zu treiben - neben der Jugendherberge an der Friedenstraße, maritimer Kinderspielplatz zwischen Deich und Düne in Realisierung 1996)
- vom Straßenverkehr ungestörte Parkanlagen (Kurpark) (dieser ist geplant im B-Plan Nr. 6), des weiteren bestehen hierfür bereits Bereiche zwischen dem Küstenwald und den Deichen sowie die traditionellen Erholungsmöglichkeiten in der Zingster Heide, die gemäß Beschluß des Rates des Kreises v. 17.07.1975 als Flächennaturdenkmal festgesetzt ist.
- eine zentrale Auskunftstelle, in der sich die Gäste über Unterkünfte , Einrichtungen und Veranstaltungen informieren können (Kurverwaltung 1994 neu rekonstruiert und modernisiert;)
- Gaststätten u. Einrichtungen mit Nichtraucherbereichen (teilw. realisiert), Gaststätten mit kurgemäßer Verpflegung (noch nicht realisiert), Gaststätten und Einrichtungen, wo die Belange für Behinderte, Ältere u. Kleinkinder berücksichtigt werden (teilw. realisiert), (geplant ist auch die Schaffung von Wohnraum für altengerechtes und geschütztes Wohnen)
- ausreichend öffentliche Toiletteneinrichtungen (z. gr. Teil realisiert)

...

- Einrichtung zur Unterhaltung und Betreuung der Kurgäste (es fehlen z.Z. noch witterungsunabhängige Einrichtungen wie z.B. Haus des Gastes, Fitnesseinrichtungen sind in Vorbereitung, des weiteren eine 3-Feld-Tenninshalle und 6 Außenplätze.
- Straßensanierung und Umsetzung des geplanten Verkehrskonzeptes - Beruhigung des fließenden Verkehrs -; insbesondere die innerörtliche Verkehrsberuhigung und der Ausbau eines gut funktionierenden Rad-/ Wanderwegenetzes speziell im innerörtlichen Bereich werden in Zigst bereits im Ansatz verwirklicht (s. hierzu auch die Studien 'Nationalpark' u. 'Tourismusgutachten')
- endgültige Lösung der Abwasserproblematik unter Berücksichtigung der Urlauberentwicklung (Anmerkung hierzu: Die umweltverträgliche Abwasserentsorgung wird in Zingst im Jahre 1997 fertiggestellt sein.

Zu einer weiteren Freizeiteinrichtung, der Anlage und Betreibung eines 18-Löcher-Golfplatzes sowohl für Touristen als auch für die Stammbevölkerung, ist in der Gemeinde eine grundsätzliche Zustimmung geäußert worden; zu gegebener Zeit wird diesbezüglich ein Raumordnungsverfahren eingeleitet.

3.3 Vorgesehene Flächennutzungsstruktur

Ortsteil Zingst:

Wie bereits ausgeführt gilt es, das gewachsene Siedlungs- und Nutzungsgefüge planerisch zu 'festigen' (zu verdeutlichen), damit jeder Siedlungsbereich analog seiner Funktion erkennbar bleibt (unverwechselbar, Orientierbarkeit).

Ausgehend von den sehr unterschiedlichen Entwicklungspolen - im Süden Hafen , im Norden Strand - ist die Zone zwischen diesen weiterhin als sog. 'Kernzone' zu entwickeln; d.h. , daß sich in dieser Zone die reine Wohnnutzung zugunsten einer mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzung reduzieren sollte, so daß der Nutzungscharakter einer Gemischten Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO entsteht. Diese Gemischte Baufläche verläuft in etwa beidseits der Hafenstraße - Strandstraße - Seestraße und verbreitert sich entsprechend der Lagegunst an der Seestraße um ca. 300 m nach

...

- Einrichtung zur Unterhaltung und Betreuung der Kurgäste (es fehlen z.Z. noch witterungsunabhängige Einrichtungen wie z.B. Haus des Gastes, Fitnesseinrichtungen sind in Vorbereitung, des weiteren eine 3-Feld-Tenninshalle und 6 Außenplätze.
- Straßensanierung und Umsetzung des geplanten Verkehrskonzeptes - Beruhigung des fließenden Verkehrs -; insbesondere die innerörtliche Verkehrsberuhigung und der Ausbau eines gut funktionierenden Rad-/ Wanderwegenetzes speziell im innerörtlichen Bereich werden in Zigst bereits im Ansatz verwirklicht (s. hierzu auch die Studien 'Nationalpark' u. 'Tourismusgutachten')
- endgültige Lösung der Abwasserproblematik unter Berücksichtigung der Urlauberentwicklung (Anmerkung hierzu: Die umweltverträgliche Abwasserentsorgung wird in Zingst im Jahre 1997 fertiggestellt sein.

Zu einer weiteren Freizeiteinrichtung, der Anlage und Betreibung eines 18-Löcher-Golfplatzes sowohl für Touristen als auch für die Stammbevölkerung, ist in der Gemeinde eine grundsätzliche Zustimmung geäußert worden.

(Nachfolgendes wurde gemäß aktuellem Anlaß hinzugefügt:)

Der Standort des Aussicht genommenen 18-Löcher-Golfplatzes liegt auf der Halbinsel Darß-Zingst, westlich des Prerower Weges und erstreckt sich zu einem Teil auf Zingster Gemeindegebiet.
Diesbezüglich wird derzeit in einem Raumordnungsverfahren die Auswirkung eines solchen Vorhabens auf die Raumordnung und Landesplanung untersucht (Stand: Juni 1998). Zentrales Dokument und wesentliche Entscheidungsgrundlage im Raumordnungsverfahren ist die gem. § 16 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) om 12.10.1990 zu erstellende Umweltverträglichkeitsstudie, die bereits vorliegt.
Auf der Halbinsel Fischland-Darß besteht gegenwärtig noch keine Möglichkeit, Golfsport zu betreiben. Die wirtschaftliche Struktur in diesem Bereich ist aber sehr stark vom Tourismus geprägt: Neben dem Bädertourismus, der sich aufgrund der klimatischen Verhältnisse hauptsächlich auf die Sommermonate beschränkt, ist die Form des naturverbundenen Erholungstourismus, bei dem das Landschaftserlebnis im Vordergrund steht, sehr verbreitet. Der geplante Golfplatz soll dazu beitragen, das touristische Angebot mit saisonverlängerndem Effekt zu erweitern Sollte nach eingehender Prüfung der Auswirkungen der vorgesehene Standort für die Raumordnung u. Landesplanung als geeignet erachtet werden, wird die Ge-

meinde Zingst in einer Flächennutzungsplanänderung die Golfplatz-Nutzung planungsrechtlich vorbereiten.

3.3 Vorgesehene Flächennutzungsstruktur

Ortsteil Zingst:

Wie bereits ausgeführt gilt es, das gewachsene Siedlungs- und Nutzungsgefüge planerisch zu 'festigen' (zu verdeutlichen), damit jeder Siedlungsbereich analog seiner Funktion erkennbar bleibt (unverwechselbar, Orientierbarkeit).
Ausgehend von den sehr unterschiedlichen Entwicklungspolen - im Süden Hafen , im Norden Strand - ist die Zone zwischen diesen weiterhin als sog. 'Kernzone' zu entwickeln; d.h. , daß sich in dieser Zone die reine Wohnnutzung zugunsten einer mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzung reduzieren sollte, so daß der Nutzungscharakter einer Gemischten Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO entsteht. Diese Gemischte Baufläche verläuft in etwa beidseits der Hafenstraße - Strandstraße - Seestraße und verbreitert sich entsprechend der Lagegunst an der Seestraße um ca. 300 m nach Westen und ca. 400 m nach Osten. Diese sog. 'Kurzone' enthält in ihrem Zentrumspunkt (unmittelbar hinter dem Deich) ein Sondergebiet für Kureinrichtungen sowie südlich daran anschließend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kurpark'. Die bauliche Ausgestaltung dieser Zone sollte entsprechend ihrem Inhalt und ihrer Funktion (Bäderarchitektur) erfolgen.

(Nachfolgende Erläuterungen über den Standort des Kurparkes wurden ergänzt gem. Maßgabe Ziff. 1 des Konzeptes zum Genehmigungserlaß und der Gesprächsrunde im Ministerium f. Bau, Landesentwickl. u. Umwelt am 11.02.98 in Schwerin).

- Wie oben erwähnt - ist in Verbindung mit der v.g. 'Kurzone' ist die Anlage eines Kurparkes geplant. Die Schaffung eines solchen zählt zu den Voraussetzungen zur Erlangung des angestrebten Status 'Seeheilbad'. Der vorgesehene Standort sichert zum einen den städtebaulichen Zusammenhang zur 'Kurzone', zum anderen ist dieser Bereich geprägt durch die für Zingst typischen Grabenflächen mit

den ausgedehnten Wiesensäumen und stellt somit eine eine ortstypische Gegebenheit dar. Ein weiteres ausschlaggebendes Argument für die Wahl dieses Standortes ist darin zu sehen, daß die Flächen bislang unbebaut sind, und somit keine vorhandenen Gebäude entfernt werden müssen.
Derzeit steht die Gemeinde Zingst in Kaufverhandlungen bzw. hat z.T. bereits diejenigen, für die Kurparknutzung vorgesehenen Grundstücksflächen erworben, welche nach dem Planungskonzept die Kernzone des Kurparkes bilden. Des weiteren wird die Gemeinde bemüht sein, auch die umliegenden Flächen zu erwerben, um das Gesamtkonzept einer Kurparkanlage zu realisieren. Sollte trotz intensiver Verhandlungen der Erwerb dieser Flächen unmöglich sein, ist das Gesamtkonzept des Kurparkes dennoch nicht gefährdet, da das Ziel eines Kurparkes durch die umliegenden naturbelassenen Feuchtwiesen ohne gestalterischen Eingriff dennoch erreicht wird.
Eine erste Überplanung der Flächen zeigt einen funktionsgerechten ersten 'Bauabschnitt' des Kurparkes bei optischer und naturräumlicher Einbindung in die vorhandenen Feuchtwiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Zielplanung des Kurparkes an diesem aus kurspezifischer und ortsplanerischer Sicht optimalen Standort entspricht dem v.g. Konzept.

Ein wesentlicher Nutzungsinhalt der eingangs genannten Gemischten Baufläche ist zur Zeit schon teilweise in Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiete) vorhanden. Diese Versorgungsfunktion, die auch den längerfristigen Bedarf decken sollte, ist zu stärken und auszubauen, da der Standort optimal im Ortsgefüge liegt bzw. eingebunden ist (Rückgratfunktion) und somit auch die östlich und westlich anschließenden Wohnbauflächen von Einrichtungen entlastet, die diese empfindlich stören könnten.
Diese Wohnbauflächen sind in ihrer wesentlichen Funktion - nämlich Wohnen - zu stärken und entsprechend den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (Allgemeine Wohngebiete) der BauNVO zuzuführen. Unter Beibehaltung bzw. Renaturierung der vorhandenen historischen Grün- und Grabenflächen sollen diese Wohngebiete die typischen Zingster Siedlungsstrukturen erhalten, wobei die Saumflächen Wanderwege aufnehmen sollen.

Westen und ca. 400 m nach Osten. Diese sog. 'Kurzone' enthält in ihrem Zentrumspunkt ein Sondergebiet für Kureinrichtungen sowie südlich anschließend den geplanten Kurpark. Die bauliche Ausgestaltung dieser Zone sollte entsprechend ihrem Inhalt und ihrer Funktion (Bäderarchitektur) erfolgen.

Ein wesentlicher Nutzungsinhalt dieser Gemischten Baufläche ist zur Zeit schon teilweise in Nutzungen gemäß § 6 (Mischgebiete) der BauNVO vorhanden. Diese Versorgungsfunktion, die auch den längerfristigen Bedarf decken sollte, ist zu stärken und auszubauen, da der Standort optimal im Ortsgefüge liegt bzw. eingebunden ist (Rückgratfunktion) und somit auch die östlich und westlich anschließenden Wohnbauflächen von Einrichtungen entlastet, die diese empfindlich stören könnten.
Diese vorgenannten Wohnbauflächen sind in ihrer wesentlichen Funktion - nämlich Wohnen - zu stärken und entsprechend den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (Allgemeine Wohngebiete) der BauNVO zuzuführen. Unter Beibehaltung bzw. Renaturierung der vorhandenen historischen Grün- und Grabenflächen sollen diese Wohngebiete die typischen Zingster Siedlungsstrukturen erhalten, wobei die Saumflächen Wanderwege aufnehmen sollen.
Dieser gemeindliche Planungswille der v.g. Flächendispositionen wurde mit dem Beschluß über eine Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 ff BauGB Anfang des Jahres 1996 als erstes praktisches, auf Einzelvorhaben einsetzbares Steuerungsinstrument umgesetzt:

Auszug aus dieser Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Zingst, das in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, M = 1:10.000 schwarz umrandet ist. Der Plan (s. Anlage nächste Seite) ist Bestandteil dieser Satzung.

...

Für die im nördlichen Bereich der v.g. Kernzone am östlichen und westlichen Randbereich dargestellten Wohnbauflächen wurde gemäß Genehmigung (Teilgenehmigung) vom 13.02.1998 des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V. die Genehmigung gem. § 6 Abs. 3 BauGB versagt; diese Flächen sind in der Planzeichnung als 'von der Genehmigung ausgenommene Flächen' gekennzeichnet.

Der gemeindliche Planungswille der dargelegten Flächendispositionen wurde mit dem Beschluß über eine Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 ff BauGB Anfang des Jahres 1996 als erstes praktisches, auf Einzelvorhaben einsetzbares Steuerungsinstrument umgesetzt:

Auszug aus dieser Satzung

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Zingst, das in dem als Anlage beigefügten Übersichtplan, i.M= 1:10.000 schwarz umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil der Satzung,

§ 2

Erhaltungsgründe

Aufgrund der als Anlage beigefügten Beschreibung der Ortstypologie von Zingst (Ortslage), werden durch diese Satzung Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB) der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.
In allen Fällen bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 3

Genehmigungsvorbehalte

Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erfoderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Außerhalb der vorgenannten Ortslage liegende vorhandene und geplante Bauflächen sind folgende:

Die westlichen Bauflächen, südlich der Seestraße sind gemäß ihrer vorhandenen Nutzung als Sondergebiet Campingplatz (SO_{CAMP}), Sondergebiet Ferienhäuser (SO_{FH}) sowie zwischen dem ehemaligen Bahndamm und der Seestraße als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Die geplanten ~~Nutzungen wie~~ Wohnnutzung (VE-Plan Nr. 14) ~~sind~~ ist als Wohnbaufläche (W) ~~und der geplante Großparkplatz (s. Verkehrsinfrastruktur) als P (ca. 1,8 ha = ca. 720 Parkplät~~

...

Plan Nr. 14) sind als Wohnbaufläche (W) und der geplante Großparkplatz (s. Verkehrsinfrastruktur) als P (ca. 1,8 ha = ca. 720 Parkplätze) in die o.g. Bereiche integriert worden. Wegen der nach Süden und Osten zur freien Landschaft ausgerichteten exponierten Lage dieser Flächen ist eine intensive Begrünung der Ränder vorgesehen.
Die westlich des ehemaligen Bahndammes liegenden vorhandenen Splittersiedlungen sind der überwiegenden Nutzung entsprechend als Sonderbauflächen für Ferienhäuser (S_{FH}) sowie als Wohnbauflächen ausgewiesen. Des weiteren ist unmittelbar an der neuen Kreisstraße (K25) auf dem ehemaligen Bahndamm ein weiterer Großparkplatz (P) (ca. 0,8 ha = ca. 300 Parkplätze) mit begrüntem Dach geplant und ausgewiesen. Durch die v.g. neue Kreisstraße ist es nunmehr auch möglich, die Brachflächen (ehemaliges Sägewerk) in einer Größe von ca. 1,6 ha für eine behutsame Ortsarrondierung - mit einer maximalen GFZ von 0,15 - auszuweisen.
Die vorhandene Waldhaussiedlung im Freesenbruch soll grundlegend saniert werden und ist als Sondergebiet für Ferienwohnungen (S_{FW}) und Ferienhäuser (S_{FH}) ausgewiesen. Die unmittelbar nördlich angrenzende Splittersiedlung ist als Bestand übernommen worden.

Im süd-westlichen Ortsbereich, zwischen ehemaligem Bahndamm und Barther Straße, ist dem Genaralverkehrsplan folgend ein weiterer Großparkplatz (ca. 2,5 ha, ca. 600 Parkplätze, ca. 20 Busse; direkte Anbindung an die Barther Straße) mit intensiver Durchgrünung und ökologischer Regenwasserhaltung geplant. Nordöstlich der v.g. Fläche sind ca. 2 ha Gemischte Bauflächen (M) sowie östlich anschließend ca. 1,7 ha Wohnbauflächen (W) mit dem Ziel einer behutsamen Ortsarrondierung ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 4 und folgender).
Eine weitere neue Wohnbaufläche (W) ist auf der Flur Paaler Stück, südöstlich der Barther Straße und nordwestlich der bestehenden Kleingärten ausgewiesen (Bebauungsplan Nr.3, ca. 3,2 ha, Allgemeines Wohngebiet; Erschließungsbeginn Mitte '95); die Kleingärten selber werden als Dauerkleingärten ausgewiesen.

...

~~-ze)~~ in die o.g. Bereiche integriert worden. Wegen der nach Süden und Osten zur freien Landschaft ausgerichteten exponierten Lage dieser Flächen ist eine intensive Begrünung der Ränder vorgesehen.

(V.g. und die nachfolgende Aussage über die geplanten Großparkplätze ist gestrichen worden gemäß Genehmigung (Teilgenehmigung) des Ministeriums für Bau, Landesentw. u. Umwelt v. 13.02.98, Punkt 4. der Begründung, wonach die für die Großparkplätze vorgesehenen Flächen gem. § 6 Abs. 3 BauGB aufgrund von Rechtsfehlern von der Genehmigung ausgenommen sind.)

Die westlich des ehemaligen Bahndammes liegenden vorhandenen Splittersiedlungen sind der überwiegenden Nutzung entsprechend als Sondergebiet Ferienhäuser (SO_{FH}) sowie als Wohnbauflächen ausgewiesen. ~~Des weiteren ist unmittelbar an der neuen Kreisstraße (K25) auf dem ehemaligen Bahndamm ein weiterer Großparkplatz (P) (ca. 0,8 ha = ca. 300 Parkplätze) mit begrüntem Dach geplant und ausgewiesen.~~ Durch die v.g. neue Kreisstraße ist es nunmehr auch möglich, die Brachflächen (ehemaliges Sägewerk) in einer Größe von ca. 1,6 ha für eine behutsame Ortsarrondierung - mit einer maximalen GFZ von 0,15 - als Wohnbaufläche auszuweisen.

(Nachfolgender Absatz ist gestrichen worden gem. o.g. Teilgenehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentw. u. Umwelt v. 13.02.98, Punkt 2 der Begründung, wonach der Bereich 'Waldhaussiedlung Freesenbruch' gem. § 6 Abs. 3 BauGB aufgrund von Rechtsfehlern von der Genehmigung ausgenommen wird).

Die vorhandene Waldhaussiedlung im Freesenbruch soll grundlegend ~~saniert~~ werden und ist als Sondergebiet für Ferienwohnungen ~~(S_{FW})~~ und Ferienhäuser (S_{FH}) ausgewiesen. ~~Die unmittelbar~~ nördlich angrenzende Splittersiedlung ist als ~~Bestand~~ übernommen worden.

(Gemäß Genehmigung (Teilgenehmigung) des Ministeriums für Bau, Landesentw. u. Umwelt v. 13.02.98, Punkt 4. d. Begründ., ist ein Teil des im folgenden Absatzes genannten Großparkpkatzes gem. § 6 Abs. 3 BauGB aufgrund eines Rechtsfehlers nicht genehmigt worden; die 'von der Genehmigung ausgenommene Fläche', zwischen der Fläche mit derzeitiger Parkplatznutzung und Gemischter Baufläche gelegen, ist in der Planzeichnung derart gekennzeichnet.)

Im süd-westlichen Ortsbereich, zwischen ehemaligem Bahndamm und Barther Straße, ist dem Genaralverkehrsplan folgend ein weiterer Großparkplatz ~~(ca. 2,5 ha, ca. 600 Parkplätze, ca. 20 Busse)~~ mit direkter Anbindung an die Barther Str.

mit intensiver Durchgrünung und ökologischer Regenwasserhaltung geplant.

Nordöstlich der v.g. Fläche sind ca. 2 ha Gemischte Bauflächen (M) sowie östlich anschließend ca. 1,7 ha Wohnbauflächen (W) mit dem Ziel einer behutsamen Ortsarrondierung ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 4 und folgender).

Eine weitere neue Wohnbaufläche (W) ist auf der Flur Paaler Stück, südöstlich der Barther Straße und nordwestlich der bestehenden Kleingärten ausgewiesen (Bebauungsplan Nr.3, ca. 3,2 ha, Allgemeines Wohngebiet; Erschließungsbeginn Mitte '95); die Kleingärten selber werden als Dauerkleingärten ausgewiesen.

Wegen der auch visuell äußerst empfindlichen Boddenlandschaft, insbesondere deren Ränder in der Nachbarschaft von Siedlungsbereichen ist von einer weiteren baulichen Entwicklung südöstlich der Barther Straße abgesehen worden. Die verbleibende Fläche der Flur Paaler Stück, zwischen Barther Straße und den Deichen, ist deshalb entsprechend der überwiegenden vorhandenen Nutzung als extensives Weideland ausgewiesen worden; die vorhandene Splittersiedlung ist entsprechend auch nur als bestehende Wohnbaufläche ohne Entwicklungsmöglichkeit festgeschrieben. Das Ensemble des Hofes Stubbe ist aufgrund der Historie und des guten Bestandes als zukünftiges Denkmal ausgewiesen.

Der Hafen am Zingster Strom sowie dessen gebaute und geplante Erweiterung incl. Parkplatz (4 Busse, ca. 40 PKW) , (V-+E-Plan Nr. 3) sind als Sonderbaufläche Hafenanlage (S_{HA}) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO bzw. Parkplatzfläche ausgewiesen.

Die östlich anschließenden Grünflächen incl. dem gemeindlichen Festplatz sollen - wieder gem. v.g. Begründung - weitestgehend von Baulichkeiten freigehalten werden. Ausgenommen hiervon ist eine mögliche bestandserhaltende Erweiterung des ortstypischen Hotel-Restaurants im Kiefernwäldchen (neue Grundfläche = ca. Bestandsgrundfläche) sowie eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO , in der folgende Einrichtungen zulässig sind:
- Einrichtungen ausschließlich für den Fremdenverkehr,
- Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
- Kurgebiete, Kurkliniken, Kurheime
- Fachkliniken.

Um eine ortsbildverträgliche 'Einbettung' dieses Sondergebietes zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde, für diese Fläche incl. größeren Nachbarschaftsflächen einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen.

Die nunmehr östlich anschließenden vorhandenen ehemaligen Werkstätten und sonstige Nichtwohngebäude sind als Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Als Emmissionsgrenzen sind die Bauflächengrenzen gem. Ziff. 15.6 Planzeichenverordnung (PlanzV) ausgewiesen

...

Wegen der auch visuell äußerst empfindlichen Boddenlandschaft, insbesondere deren Ränder in der Nachbarschaft von Siedlungsbereichen ist von einer weiteren baulichen Entwicklung südöstlich der Barther Straße abgesehen worden. Die verbleibende Fläche der Flur Paaler Stück, zwischen Barther Straße und den Deichen, ist deshalb entsprechend der überwiegenden vorhandenen Nutzung als extensives Weideland ausgewiesen worden; die vorhandene Splittersiedlung ist entsprechend auch nur als bestehende Wohnbaufläche ohne Entwicklungsmöglichkeit festgeschrieben. Das Ensemble des Hofes Stubbe ist aufgrund der Historie und des guten Bestandes als zukünftiges Denkmal ausgewiesen.

(Nachfolgender Absatz wurde geändert und ergänzt gem. Maßgaben (dort: 6.) der Genehmigung (Teilgenehmigung) des Ministeriums für Bau, Landesentw. u. Umwelt v. 13.02.98 und in Verbind. m. der abschließenden Stellungnahme des Landrats des Landkreises Nordvorpommern - Untere Naturschutzbehörde - vom 12.04.1999.

Die bauliche Erweiterung des Hafens am Zingster Strom wurde mit Baugenehmigung Nr. 081/92 mit Datum vom 13.02.1992 vom Landrat des Kreises Ribnitz-Damgarten und der der Wasser- u. Schiffahrtsverwaltung des Bundes – Wasser- u. Schiffahrtsamt Stralsund – v. 23. März 1992 genehmigt und ist nunmehr abgeschlossen. Eine Erweiterung darüber hinaus nicht vorgesehen. Die in der ursprünglichen Fassung des E-Berichtes (s.u.) erwähnte 'geplante Erweiterung' bezog sich darauf, daß zum Zeitpunkt der Aufstellung des E-Berichtes der Hafenbereich teilweise bereits ausgebaut war, sich z.T. aber auch noch im Ausführungsstadium befand. Der derzeitige Bestand inclusive Parkplatz (4 Busse, ca. 40 PKW) wird im Flächennutzungsplan festgeschrieben. Der Schutz der angrenzenden Biotopflächen wird auch künftig gewährleistet, da die Darstellungen des Sondergebietes 'Hafenanlagen' (SO_{HA}) lediglich die bereits in Anspruch genommenen Flächen umfaßt; zusätzliche Flächen werden auch in Zukunft nicht überplant .
Der Hafen am Zingster Strom sowie dessen gebaute und geplante Erweiterung incl. Parkplatz (4 Busse, ca. 40 PKW) , (V-+E-Plan Nr. 3) sind als Sonderbaufläche Hafenanlage (S_{HA}) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO bzw. Parkplatzfläche ausgewiesen. (gestrichen und wie v.g. überholt).

Die östlich anschließenden Grünflächen incl. dem gemeindlichen Festplatz sollen von Baulichkeiten freigehalten werden, um die natürliche Eigenart der Boddenlandschaft nicht zu beeinträchtigen. Ausgenommen hiervon ist eine mögliche

bestandserhaltende Erweiterung des ortstypischen Hotel-Restaurants im Kiefernwäldchen (neue Grundfläche = ca. Bestandsgrundfläche)

(Nachstehendes wie folgt geändert und ergänzt gem. Maßgaben (dort: 5.) der Genehmigung (Teilgenehmigung) des Ministeriums für Bau, Landesentw, u. Umwelt v. 13.02.98 und in Verb. m. der abschließenden Stellungnahme des Landrats des Kreises Nordvorpommern – Untere Naturschutzbehörde - vom 12.04.1999).

Neben v.g. bestandserhaltenden Maßnahmen (Bestandsschutz) sind keine baulichen Erweiterungen zulässig, so daß eine weitere Inanspruchnahme geschützter Bereiche nicht erfolgt.
Der Festplatz mit einer Größe von ca. 95 x 80 m = 7.600 m² wird als solcher durch die Gemeinde bereits genutzt. Die Darstellung als Grünfläche-Festplatz entspricht den gegenwärtig dort stattfindenden gemeindlichen Aktivitäten (Feuerwehrfeste, Gilde- und Grillfeste, Kinderfeste); somit ist lediglich der Bestand festgeschrieben.
Die südlich und in einer Breite von ca. 30 m westlich an den Festplatz angrenzenden geschützten Bereiche (Biotope) sind als Waldflächen in ihrem Bestand dargestellt und werden durch die Nutzung: Festplatz nicht beeinträchtigt. Eine Differenzierung von Wald und Biotopfläche (Feldgehölze) ist im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen worden, da zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Planung eine genaue Kartierung (Abgrenzung, Beurteilung des Biotopes, Wertigkeit) noch nicht bekannt war. Durch die Darstellung als 'Wald' gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB sind die an die Grünfläche 'Festplatz' angrenzenden Bereiche jedoch ausreichend geschützt. Bauliche Nutzungen sowie Veranstaltungen aller Art sind auch aufgrund des LWaldG innerhalb der Waldflächen nicht zulässig, so daß diese Bereiche aus naturschutzrechtlicher Sicht sowohl durch den F-Plan als auch durch andere nach Landesrecht gesetzliche Vorschriften (LWaldG) ausreichend geschützt sind.

(Nachstehendes gestrichen aufgrund des gemeindlichen Beschlusses v. 12.02.1998, nach dem der Bereich südlich der Jordanstraße , sog. 'Blaues Wunder' gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des F-Planes ausgenommen wird. Der Bereich ist in der Planzeichnung derart gekennzeichnet 'Die Begründung dafür s. Seite 73d ff.
sowie eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO , in der folgende Einrichtungen zulässig sind:
- Einrichtungen ausschließlich für den Fremdenverkehr,
- Gebiete für die Fremdenbeherbergung,

- Kurgebiete, Kurkliniken, Kurheime
- Fachkliniken.

Um eine ortsbildverträgliche 'Einbettung' dieses Sondergebietes zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde, für diese Fläche incl. größeren Nachbarschaftsflächen einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen.

Die nunmehr östlich anschließenden vorhandenen ehemaligen Werkstätten und sonstige Nichtwohngebäude sind als Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Als Emmissionsgrenzen sind die Bauflächengrenzen gem. Ziff. 15.6 Planzeichenverordnung (PlanzV) ausgewiesen (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB).

(Fortsetzung Seite 71a)

(Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB).

Südöstlich der v.g. Gewerbeflächen liegt die vorhandene Kläranlage. Wegen der hier bereits vorhandenen Leitungstrassen wird die neue Kläranlage (Fertigstellung 1996) ebenfalls hier errichtet. Es handelt sich hierbei um eine vollbiologische Kläranlage für 7.500 Einwohnergleichwerte.

Die nördlich anschließenden vorhandenen Kleingärten werden als Bestand übernommen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Nördlich der Gewerbefläche bzw. der Kleingartenfläche schließt das Gelände der NVA/Bundeswehr an.
Im Jahre 1994/95 hat für das gesamte Gelände östlich der Straßen Hägerende und Müggenburger Weg (ehem. NVA/Bundeswehrstandort) ein städtebauliches Gutachterverfahren mit folgendem Planungsergebnis stattgefunden:

- Ergänzung der ortstypischen Wohnbaustruktur mit Versorgungseinrichtungen östlich der v.g. Straßen auf einer Fläche von ca. 6 ha
- Umnutzung der bauhistorisch erhaltenswerten ehemaligen Kommandatur für Gemeinbedarf (Verwaltung) und allgemeine Büronutzung , ca. 1,0 ha
- Umbau (Entsiegelung und Gebäudeabriß) des südlich der v.g. Fläche liegenden Bereiches zu einem Großparkplatz mit 'grünem Dach' , ca. 1,1 ha = ca. 450 Parkplätze (P)
- Umnutzung des verbleibenden Kasernengeländes, teilweise unter Mitbenutzung der vorhandenen Bausubstanz für Sport, Ferien, Kureinrichtungen und Wohnungen unter wesentlicher Berücksichtigung, Einbeziehung und Vernetzung der Feuchtwiesenlandschaft sowie erheblicher Entsiegelung der Flächen (militärische Bereitschaftsflächen).

Die in dem v.g. städtebaulichen Gutachterverfahren erarbeiteten Nutzungsvorschläge haben insgesamt das Ziel, zu einer Verstetigung bzw. Saisonverlängerung der touristischen Nutzung zu führen und damit die vorhandenen Fremden-

...

verkehrseinrichtungen zu fördern bzw. zu ergänzen und neue permanente Arbeitsplätze zu schaffen.

Der v.g. Standort in Ortsrandlage erscheint besonders geeignet, denn die in Aussicht genommenen Einrichtungen würden die gewachsene Maßstäblichkeit der Ortslage sowie deren Infrastruktur empfindlich stören. Folgende Nutzungen sind angedacht:

- Seminar- und Sporthotel
- Freizeit- und Sportzentren mit Hallenbad etc., Mehrzwecksporthalle, sonstige Sportfreianlagen etc.
- Kurklinik
- Reiterhof
- Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen .

Auf der Grundlage des v.g. städtebaulichen Gutachtens (Planverfasser: Schnittger, Kiel, v. 14.11.1996) wird durch das Amt für Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern, Greifswald, eine landesplanerische Abstimmung herbeigeführt. Im Anschluß daran ist kurz- bis mittelfristig eine Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung vorgesehen.

Ortsteil Zingst- Ost: s.S. 72a

Der Ortsteil Zingst- Ost liegt östlich der 'Alten Straminke'. Dieser Bereich wird über den Müggenburger Weg und den Deichweg erschlossen und beinhaltet im östlichen Teil im wesentlichen Ferienhäuser, während im westlichen Teil die neue Mutter-Kind-Kur-Klinik errichtet worden ist (VE-Plan Nr. 6) sowie die Familienerholungsstätte der Diakonie, die rekonstruiert und erheblich erweitert wurde. Beide Bereiche entsprechen den langfristigen Bauleitplanungszielen und werden entsprechend dem Bestand planerisch festgesetzt, wobei die Ferienhausflächen westlich des Müggenburger Weges mit ca. 2 ha dargestellt ist.

Die westlich am Müggenburger Weg vorhandene Meßstelle des Bundesamtes für Umweltschutz wird als Sonderbaufläche (S_{BU}) festgesetzt.

...

Südöstlich der v.g. Gewerbeflächen liegt die vorhandene Kläranlage. Wegen der hier bereits vorhandenen Leitungstrassen wird die neue Kläranlage (Fertigstellung 1996) ebenfalls hier errichtet. Es handelt sich hierbei um eine vollbiologische Kläranlage für 7.500 Einwohnergleichwerte.

Die nördlich anschließenden vorhandenen Kleingärten werden als Bestand übernommen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

(Aufgrund des gemeindlichen Beschlusses v. 12.02.1998 ist die Konversionsfläche zu großen Teilen gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des F-Planes ausgenommen; der Bereich ist in der Planzeichnung derart gekennzeichnet. Die Gründe hierfür sind in Ziff. 3.3.0 , Seite 73d ff dargelegt .
Nachfolgende Erläuterungen über diese Fläche dienen lediglich zur Information über vorangegangene städtebauliche Überlegungen und zum Zeitpunkt der F-Planaufstellung angedachte Nutzungen.

Nördlich der Gewerbefläche bzw. der Kleingartenfläche schließt das Gelände der NVA/Bundeswehr an (Konversionsfläche).
Im Jahre 1994/95 hat für das gesamte Gelände östlich der Straßen Hägerende und Müggenburger Weg (ehem. NVA/Bundeswehrstandort) ein städtebauliches Gutachterverfahren mit folgendem Planungsergebnis stattgefunden:

- Ergänzung der ortstypischen Wohnbaustruktur mit Versorgungseinrichtungen östlich der v.g. Straßen auf einer Fläche von ca. 6 ha
- Umnutzung der bauhistorisch erhaltenswerten ehemaligen Kommandatur für Gemeinbedarf (Verwaltung) und allgemeine Büronutzung , ca. 1,0 ha
- Umbau (Entsiegelung und Gebäudeabriß) des südlich der v.g. Fläche liegenden Bereiches zu einem Großparkplatz mit 'grünem Dach' , ca. 1,1 ha = ca. 450 Parkplätze (P)
- Umnutzung des verbleibenden Kasernengeländes, teilweise unter Mitbenutzung der vorhandenen Bausubstanz für Sport, Ferien, Kureinrichtungen und Wohnungen unter wesentlicher Berücksichtigung, Einbeziehung und Vernetzung der Feuchtwiesenlandschaft sowie erheblicher Entsiegelung der Flächen (militärische Bereitschaftsflächen)

Die in dem v.g. städtebaulichen Gutachterverfahren erarbeiteten Nutzungsvorschläge haben insgesamt das Ziel, zu einer Verstetigung bzw. Saisonverlängerung der touristischen Nutzung zu führen und damit die vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen zu fördern bzw. zu ergänzen und neue permanente Arbeitsplätze zu schaffen.).

Der v.g. Standort in Ortsrandlage erscheint besonders geeignet, denn die in Aussicht genommenen Einrichtungen würden die gewachsene Maßstäblichkeit der Ortslage sowie deren Infrastruktur empfindlich stören. Folgende Nutzungen sind angedacht:

- Seminar- und Sporthotel
- Freizeit- und Sportzentren mit Hallenbad etc., Mehrzwecksporthalle, sonstige Sportfreianlagen etc.
- Kurklinik
- Reiterhof
- Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen .

Wie eingangs erwähnt , beabsichtigt die Gemeinde Zingst, die Darstellungen für diesen Bereich zu einen späteren Zeitpunkt vorzunehmen; Voraussetzung für weitere Planungen ist eine landesplanerische Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern, Greifswald.

Ortsteil Zingst- Ost:

Der Ortsteil Zingst- Ost liegt östlich der 'Alten Straminke'. Dieser Bereich wird über den Müggenburger Weg und den Deichweg erschlossen und beinhaltet im östlichen Teil im wesentlichen Ferienhäuser, während im westlichen Teil die neue Mutter-Kind-Kur-Klinik (So_{Kur}) errichtet worden ist (VE-Plan Nr. 6) sowie die Familienerholungsstätte der Diakonie, die rekonstruiert und erheblich erweitert wurde. Beide Bereiche entsprechen den langfristigen Bauleitplanungszielen und werden entsprechend dem Bestand gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 (bzw. § 11) BauNVO planerisch festgesetzt, wobei die Ferienhausfläche (SO_{FH}) westlich des Müggenburger Weges mit ca. 2 ha dargestellt ist.

Östlich des Müggenburger Weges (südl. d. „Pussik") ist ein Sondergebiet Camping, eingeschränkt, (S_{CAMP}^{E}) von ca. 45.000 m² ausgewiesen. Dieser Campingplatz soll nur in den Monaten Mai bis September benutzbar sein.

Ortsteil Müggenburg:

Der Ortsteil Müggenburg beinhaltet das ehem. VEG Zingst. Der Gutsbereich besteht östlich des Müggenburger Weges aus einer Großstallanlage und westlich des Müggenburger Weges, nördlich der Dorfstraße, aus einer bandartigen Streusiedlung.
Das ortsplanerische Konzept sieht für diesen Bereich eine behutsame 'Dorfentwicklung' bzw. Dorfarrondierung vor. Hierzu ist folgendes geplant:

- Planerische Übernahme der bestehenden Wohnbauflächen nördlich der Dorfstraße mit geringfügigen Ergänzungen (Baulücken). Da diese v.g. lediglich einseitig vorhandene Straßenrandbebauung zum einen ortsbilduntypisch ist und zum anderen die vorhandene Infrastruktur dadurch nur einseitig genutzt wird, ist hier auch eine südliche, insofern ergänzende, Straßenrandbebauung geplant, wobei die Traufständigkeit der Gebäude und eine maximale GFZ von 0,15 in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden sollte.

- Das ehemalige VEG Zingst soll wegen seines äußerst störenden Ortsbildmißstandes (am Eingang in den Nationalpark) restlos entfernt werden. Dieses wird nur möglich sein, wenn ein neues Planungsziel für diesen Bereich angedacht wird. In Anlehnung an die ortsplanerische Anlage eines hier ehemals vorhandenen vorpommerschen Gutshofes sollen hier Gebäude in einer Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für folgende Einrichtungen zulässig sein:
  - Einrichtungen ausschließlich für den Fremdenverkehr
  - für die Fremdenbeherbergung
  - Kurgebiete, Kurkliniken, Kurheime
  - Fachkliniken;

  des weiteren könnten Einrichtungen für den Nationalpark hier Platz finden.

...

Die westlich am Müggenburger Weg vorhandene Meßstelle des Bundesamtes für Umweltschutz wird als Sondergebiet (So_{BU}) festgesetzt.

(Der süd-östliche Teil des im 1. Absatz u.a. genannten östlichsten Sondergebietes Ferienhäuser sowie der nachfolgend beschriebene Bereich sind gem. Genehmigung (Teilgenehmigung) des Min. f. Bau, Landesentw. u. Umwelt v. 13.02.1998, Pkt. 1 u. 3 der Begründung, gem. § 6 Abs. 3 BauGB wegen eines Rechtsfehlers von der Genehmigung ausgenommen. Die Bereiche sind als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet; der nachfolgende Absatz ist demzufolge gestrichen worden.

Östlich des Müggenburger Weges (südl. d. „Pussik") ist ein ~~Sondergebiet Camping~~, eingeschränkt, (S_{CAMP}^{E}) ~~von ca. 45.000 m²~~ ausgewiesen. Dieser ~~Campingplatz soll~~ nur in den Monaten Mai bis September benutzbar sein.

Ortsteil Müggenburg:

Der Ortsteil Müggenburg beinhaltet das ehem. VEG Zingst. Der Gutsbereich besteht östlich des Müggenburger Weges aus einer Großstallanlage und westlich des Müggenburger Weges, nördlich der Dorfstraße, aus einer bandartigen Streusiedlung.

(Aufgrund des gemeindlichen Beschlusses vom 12.02.1998 wurde die nördliche Teilfläche der Sondergebietsfläche Stallanlage Müggenburg gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des F-Planes ausgenommen. Die diesbezüglichen Ausführungen sind (auf Seite 73) gestrichen worden.

Aufgrund des gleichen Beschlusses wird die südlich verbleibende Teilfläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kurklinik (SO_{KK}) dargestellt (Erläuterungen hierzu nachfolgend).

Ebenso wurde auf v.g. gemeindlichen Beschluß die Fläche südlich der Dorfstraße Müggenburg von den Darstellungen des F-Planes ausgenommen; diesbezügliche Aussagen sind nachfolgend gestrichen worden.

Die Gründe für alle durch v.g. Beschluß ausgenommenen Flächen sind auf Seite 73d ff, Ziff. 3.3.0 dargelegt.

Die westliche Fläche an der Dorfstraße ist entsprechend der engeren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft' korrigiert worden.

Das ortsplanerische Konzept sieht für den gesamten Bereich eine behutsame 'Dorfentwicklung' bzw. Dorfarrondierung vor. Die Zielvorstellungen lassen sich wie folgt beschreiben:

- Planerische Übernahme der bestehenden Wohnbauflächen (W) nördlich der Dorfstraße mit geringfügigen Ergänzungen (Baulücken). Diese v.g. einseitige vorhandene Straßenrandbebauung ist zum einen ortsbilduntypisch , zum anderen wird die vorhandene Infrastruktur dadurch nur einseitig genutzt. ~~ist hier auch eine südliche, insofern ergänzende, Straßenrandbebauung geplant, wobei die~~ Traufständigkeit der Gebäude und ~~eine maximale~~ GFZ von 0,15 in der ~~folgenden verbindlichen~~ Bauleitplanung festgesetzt werden sollte.

- Das ehemalige VEG Zingst soll wegen seines äußerst störenden Ortsbildmißstandes (am Eingang in den Nationalpark) restlos entfernt werden. Dieses wird nur möglich sein, wenn ein neues Planungsziel für diesen Bereich angedacht wird: In Anlehnung an die ortsplanerische Anlage eines hier ehemals vorhandenen vorpommerschen Gutshofes könnten hier Gebäude für folgende Einrichtungen zulässig sein:
  - Einrichtungen ausschließlich für den Fremdenverkehr
  - für die Fremdenbeherbergung
  - Kurgebiete, Kurkliniken, Kurheime
  - Fachkliniken .

Die gesamte Stallanlage Müggenburg stellt einen gravierenden städtebaulichen Mißstand dar, der sich imageschädigend auf das von der. Gemeinde angestrebte Ziel 'Seeheilbad' auswirkt. Ein erster Schritt, um diesen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen, ist die Ausweisung eines 'Sondergebietes Kurklinik' (SO_{KK}) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO im südlichen Teil des Grundstückes, das an den Eingangsbereich des Nationalparkes 'Vorpommersche Boddenlandschaft' angrenzt. Die Anlage der Kurklinik muß im städtebaulichen Kontext zu diesem Eingangsbereich stehen und eine dieser Funktion entsprechende Gestaltung erhalten.

Zudem wäre damit als Initialplanung der Anstoß gegeben, den gesamten Bereich einer Nutzung zuzuführen, die aufgrund der exponierten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nationalpark die Fremdenverkehrsfunktion und Bedeutung als Kurort weiter stärken wird.
Mit den Darstellungen dieses Nutzungskonzeptes im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Ostseebad Zingst mittelfristig noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung der Kurbereichszonen im Hinblick auf die Erringung des Titels 'Seeheilbad'.

Konflikte mit der noch bestehenden Stallanlagennutzung werden ausgeschlossen, wenn durch Vorverträge mit dem potentiellen Investor sichergestellt wird, daß dieser den gesamten Stallanlagenbereich einschließlich der noch genutzten Stallanlagen freihändig erwerben kann und den gesamten Bereich der Stallanlage Müggenburg , einschließlich dem 'Sondergebiet Kurklinik', in einer späteren Bauleitplanung verbindlich überplanen wird. Gegenwärtig erhalten die Nutzer des Teilbereiches der Stallanlage jährliche Pachtverträge und sind über eine mittelfristige Umnutzung informiert.
Eine Kontaminierung durch Jaucheund Gülle ist vorhanden; es handelt sich allerdings nur um landwirtschaftliche Altlasten, so daß davon auszugehen ist, daß eine Sanierung des Bodens mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist. Potentielle Projekte könnten in Form von Private-Public-Partnerships erarbeitet werden.
Andere Nutzungen, wie z.B. Gewerbegebiete an diesem exponierten Standort entsprechen nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde .
Im Bereich südlich der Dorfstraße sollten für das betriebsbedingte Wohnen im Hinblick auf die Ansiedlung einer Kurklinik Entwicklungspotentiale nicht ausgeschlossen sein.

3.3.0 Von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommene Flächen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Zingst vom 12.02.1998 (Ziff. 2 der Einleitung) sind nachfolgende Flächen aus den Darstellungen des Flächennutzungplanes ausgenommen worden:

1. der gesamte Bereich, der mit Sondergebieten in der Konversionsfläche Bundeswehr beplant ist
2. Sondergebietsfläche südlich der Jordanstraße (Blaues Wunder)
3. teilweise die Sondergebietsfläche Stallanlage Müggenburg
4. Wohnbebauung (Wohnbaufläche) südlich der Dorfstraße Müggenburg

Rechtsgrundlage ist der § 5 Abs. 1 zweiter Satz des BauGB, wonach Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden können, wenn dadurch die verbleibenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Hierfür sind die Gründe im Erläuterungsbericht darzustellen. Die o.g. Flächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Es handelt sich bei den v.g. Flächen um Bereiche in landschaftlich sensiblen Lagen bzw. um Flächen, die gegenwärtig einen städtebaulichen Mißstand darstellen, deren künftige Nutzungen jedoch in überörtlichen, landesplanerischen Abstimmungsverfahren behandelt werden müssen. Insbesondere ist mit der Landesplanung zur Zeit noch nicht abschließend geklärt, wie die gemeindlichen Planungsziele zur Erlangung des Status 'Seeheilbad' durch Sondergebietsausweisungen, deren Art und Umfang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar sind. Die voraussichtlich raumbedeutsamen touristisch und kurspezifisch orientierten Nutzungen sind zunächst besonders zu prüfen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Herausnahme vorgenannter Bereiche nicht geändert, da das Planungsziel der Gemeinde, das neben einer behutsamen Sanierung bzw. Neuordnung des Ortsbereiches durch Nachverdichtung und Objektmodernisierung sowie Schaffung eines größeren Wohnangebotes insbesondere für die einheimische Bevölkerung vorrangig

auch die Entwicklung des Ortes zum 'Seeheilbad' verfolgt, in den verbleibenden überplanten Flächen auch realisiert werden kann.

Dringender Handlungsbedarf besteht derzeit für die städtebauliche Entwicklung des Ortsbereiches, für den der zukünftig genehmigte Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung die Grundlage ist, um daraus die verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln. Aus v.g. Grunde sollte das Flächennutzungsplanverfahren schnellstmöglich zum Abschluß gebracht werden. Die Gemeinde hält es daher für sinnvoll, den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt, gegebenenfalls im Zuge von Parallelverfahren zu den verbindlichen Bauleitplanungen, um eingangs genannte Bereiche zu ergänzen.

Im einzelnen wird die Herausnahme v.g. Flächen aus den Darstellungen des F-Planes wie folgt begründet:

1. Der gesamte Bereich, der mit Sondergebieten in der Konversionsfläche Bundeswehr beplant ist

   Für diesen Bereich sind im Zuge mehrerer städtebaulicher Gutachten sehr differenzierte Nutzungen, sowohl Sporteinrichtungen- u. anlagen als auch Kureinrichtungen und Kurfolgenutzungen vorgesehen worden. Planungsabsichten bestehen derzeit zum Ausbau der touristischen Infrastruktur, von Kureinrichtungen und Beherbergung. Diese Nutzungen wären als Sondergebietsnutzungen an diesem Standort geeignet, da die erforderliche Infrastruktur vorhanden ist und die Lage am Ortsrand auch bauliche Anlagen im größeren Maßstab zulassen würde, ohne daß eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten wäre. Es ist jedoch noch nicht abschließend geklärt, inwieweit solche raumbedeutsamen Nutzungen auch mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmen. Daher sind in einem Raumordnungsverfahren die raumübergreifenden Belange aufzuzeigen, die dann in der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.
   Der Umfang der einzelnen Nutzungsarten sowie die Verträglichkeiten unterschiedlicher Nutzungen und ggf. Beeinträchtigungen sind ebenfalls noch ungeklärt und im Zuge weiterer Planungen zu untersuchen und zu konkretisieren.

2. Sondergebietsfläche südlich der Jordanstraße (Blaues Wunder)

Wie bereits vorab erläutert, bestand in diesem Bereich bis vor etwa einem Jahr ein 50 m langes Wohngebäude, von dem die Fundamentplatte noch vorhanden ist. Aufgrund der exponierten Lage dieses von Feuchtbrachen umgebenen Bereiches am Bodden ist hier eine äußerst sensible städtebauliche Nutzung der Fläche in sorgfältiger Planung vorzubereiten. Entsprechend v.g. Standortpräferenz wäre hier eine Nutzung für 'Kurtourismus' denkbar und wünschenswert. Die Gemeinde ist bestrebt, in Zusammenarbeit mit künftigen Investoren (Private-Public-Partnership) Konzepte zu entwickeln und imagestärkende Nutzungen zu etablieren, die einem zukünftigen Seeheilbad gerecht werden.
An diesem bevorzugten Standort sollte aus v.g. Gründen sowohl von einer Wohnnutzung in diesem Bereich abgesehen werden, da zudem im Gemeindegebiet ausreichend Flächen für künftige Wohnnutzung nachgewiesen worden sind, durch die der gemeindliche Bedarf gedeckt werden kann, als auch von der Ausweisung gewerblicher Flächen, da diese im Zusammenhang mit der als ökologisch sensibel einzustufenden Umgebung ein hohes Konfliktpotential mit sich bringen würde. Außerdem ist lediglich eine zurückhaltende gewerbliche Entwicklung als gemeindliches Ziel formuliert worden.
Bei Konkretisierung der Planungsabsichten wird die Gemeinde den Flächennutzungsplan ergänzen oder ein Parallelverfahren mit einem Bebauungsplan anstreben.

3. Teilweise die Sondergebietsfläche Stallanlage Müggenburg

Die gesamte Stallanlage Müggenburg stellt einen gravierenden städtebaulichen Mißstand dar, der sich imageschädigend auf das von der. Gemeinde angestrebte Ziel 'Seeheilbad' auswirkt. Ein erster Schritt, um diesen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen, ist die Ausweisung einer 'Sonderbaufläche Kurklinik' im südlichen Teil des Grundstückes im jetzigen Verfahren. Mit den Darstellungen dieses Nutzungskonzeptes im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Ostseebad Zingst mittelfristig noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung der Kurbereichszonen im Hinblick auf die Erringung des Titels 'Seeheilbad'. Die Teilfläche 'Sonderbaufläche Kurklinik' (nach Korrektur im überholten F-Plan 'Sondergebiet Kurklinik') grenzt an

den Eingangsbereich des Nationalparkes 'Vorpommersche Boddenlandschaft'. Die Anlage der Kurklinik muß im städtebaulichen Kontext zu diesem Eingangsbereich liegen und eine dieser Funktion entsprechende Gestaltung erhalten. Zudem wäre damit als Initialplanung der Anstoß gegeben, den gesamten Bereich einer Nutzung zuzuführen, die aufgrund der exponierten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nationalpark die Fremdenverkehrsfunktion und Bedeutung als Kurort weiter stärken wird.

Als weiterer Schritt sollte sichergestellt werden, daß der gesamte Bereich der Stallanlage Müggenburg , der noch genutzte wie auch der z.Zt. ungenutzte Teilbereich durch Kaufoptionen in einer späteren Bauleitplanung zusammen mit dem 'Sondergebiet Kurklinik' überplant wird.
Konflikte mit der noch bestehenden Stallanlagennutzung können vermieden werden, wenn durch Vorverträge mit dem künftigen Investor sichergestellt wird, daß dieser den gesamten Stallanlagenbereich einschließlich der noch genutzten Stallanlagen freihändig erwerben kann und den gesamten Bereich der Stallanlage Müggenburg , einschließlich dem 'Sondergebiet Kurklinik', in einer späteren Bauleitplanung verbindlich überplanen wird.

Gegenwärtig erhalten die Nutzer des Teilbereiches der Stallanlage jährliche Pachtverträge und sind über eine mittelfristige Umnutzung informiert.
Der gesamte Stallbereich ist als städtebaulicher Mißstand mit einer Altbausubstanz festgestellt, für deren Abriß mehrere Millionen Mark eingesetzt werden müssen. Des weiteren ist eine Kontaminierung durch Jauche und Gülle vorhanden. Hier handelt es sich allerdings nur um landwirtschaftliche Altlasten, so daß davon auszugehen ist, daß eine Sanierung des Bodens mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist. Potentielle Projekte könnten in Form von Private-Public-Partnerships erarbeitet werden.
Durch die Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes hätte die Gemeinde noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten einer touristischen Nutzung sowie die Möglichkeit , das Areal städtebaulich aufzuwerten, um dem Anspruch eines Seeheilbades gerecht zu werden (§ 5 Abs. 1 Satz 2).
Andere Nutzungen an diesem Standort, wie z.B. Gewerbegebiete, entsprechen nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde. Im Bereich südlich der Dorfstraße sollten für das betriebsbedingte Wohnen im Hinblick auf die Ansiedlung einer Kurklinik Entwicklungspotentiale nicht ausgeschlossen sein.

Abschließend sollte diese gesamte Problematik entschieden werden, wenn ausreichend Klarheit über das v.g. Konzept vorliegt. Ein Raumordnungsverfahren hat im Vorwege oder parallel die möglichen raumübergreifenden Belange aufzuzeigen, die nach Abwägung in v.g. Planung berücksichtigt werden müssen. Im Flächennutzungsplan wird die v.g. nördlichliche Teilfläche der Stallanlage Müggenburg aus den Darstellungen des F-Planes ausgenommen und ist dort derart gekennzeichnet.
Als planungsrechtliches Verfahren würde sich nach der weiteren Entwicklung der Zielvorstellungen ein Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung eignen.

4. Wohnbaufläche südlich der Dorfstraße Müggenburg

Die westliche Fläche an der Dorfstraße liegt in der engeren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes 'Boddenlandschaft'; die Grenzen sind im Flächennutzungsplan entsprechend korrigiert worden.
Auch der südliche Bereich an der Dorfstraße, befindet sich im o.g. Landschaftsschutzgebiet und unterliegt somit dessen Verordnung .
Dieser südliche Bereich ist im städtebaulichen Kontext (nicht im Nutzungskontext) zu der Entwicklung des nördlichen Bereiches der Stallanlage Müggenburg zu sehen. Da die Gemeinde noch keine konkreten Nutzungsmöglichkeiten für den nördlichen Teil der Stallanlage ins Auge gefaßt hat und diesen Bereich aus den Darstellungen des F-Planes ausgenommen hat, ist es folgerichtig , auch den südlichen Teil der Dorfstraße aus den Darstellungendes F-Planes auszunehmen (s. auch Pkt. 3.).

Zu den Planungszielen der Gemeinde, ausgehend von den vorliegenden Bebauungs- (B-Pläne) und Vorhaben- u. Erschließungsplänen (VE-Pläne), ist als Anlage (am Schluß) ein Übersichtsplan „Verbindliche Bauleitplanung ", Stand: 04.04.1997, beigefügt.

3.3.1 Flächenbedarfsbestimmung

Dem ökologischen und ökonomischen Planungsgrundsatz folgend, sollen für die bauliche Entwicklung des Ortsbereiches Zingst keine neuen Außenbereichsflächen hierfür neu ausgewiesen werden, sondern es ist geplant, eine innerörtliche bauliche Verdichtung und Umnutzung, insbesondere der Konversionsfläche mit ~~insgesamt ca. 28 ha~~*), nunmehr ca. 6,3 ha, Pumpenwerke Halle mit ca. 2,0 ha, Stasiferienlager mit ca. 2,8 ha, Reichsbahnausbesserungswerk mit ca. 2,4 ha, und Nähmaschinen-Altenburg mit ca. 2,0 ha., vorzunehmen. (s. hierzu auch Bestand Punkt 1.5 u. 1.5.1).

*) Aufgrund des gemeindlichen Beschlusses (s. Ziff. 3.3.0) ist der Bereich, der mit Sondergebieten in der Konversionsfläche Bundeswehr beplant ist, von den Darstellungen des F-Planes ausgenommen worden.

3.3.2 Flächennachweis

Gemäß Bestand Punkt 1.5.1 Flächenverteilung sind in der Ortslage ca. 80 % der Bauflächen bebaut; d.h. es sind ca. 20 % v. 332 ha = 66 ha teilerschlossene Baulandflächenreserven vorhanden! Bei fiktivem Abzug v. ca. 50 % Erschließungsflächen und Grünfläche (Graben und Saumflächen) ergibt sich bei Annahme einer mittleren GRZ von 0,2 - dieses ist die mögliche GRZ, die sich nach § 34 BauGB richtet - und einer mittleren Geschossigkeit von 1,5 eine Bruttogeschoßfläche von ca. 100.000,00 m².

Bei einer fiktiven Flächennutzungsaufteilung von 2/3 Wohnflächen und 1/3 Nichtwohnflächen könnte sich bei Annahme einer Bruttogeschoßfläche von ca. 50 m²/Person ein Bevölkerungszuwachs von ca. 1.320 Personen sowie eine Brutto-Nichtwohnfläche von ca. 33.000,00 m² ergeben.

...

3.3.3 Küstenschutzgebiete

Wie bereits unter Ziff. 1.5.1 erwähnt, gelten im Küstenschutzbereich folgende Bauverbotszonen, die gemessen werden vom landseitigen Fußpunkt des See- bzw. Boddendeiches; diese müssen bei der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden:

- von der Gemeindegrenze Zingst-West/Seedeich bis zum Parkplatz am Strandzugang Nr. 15: 15,0 m > 50,0 m
- von Höhe Strandzugang 15 bis Höhe Strandzugang 14 (Seestraße/Darßer Weg) : > 12,0 m
- vom Darßer Weg bis Höhe Strandzugang Nr. 12 (Hauptübergang): > 16,0 m
- vom Hauptübergang bis Höhe Strandzugang Nr. 6 (Altersheim): > 12,0 m
- vom Altersheim bis zur Straminkestraße am Zingsthof: > 50,0 m
- vom „Kiek över" bis zur FH-Siedlung Ost am Osterwald: > 40,0 m
- Boddendeiche vom Anschluß des Riegeldeiches (Alte Straminke bis Höhe der Eigenheimbebauung an der Friedenseiche: > 50,0 m
- Boddendeich im Innenbereich östlich und westlich des Hafens bis Mühlenstr. > 20,0 m
- Boddendeich von der Mühlenstraße bis zum Innendeich W und vom Innendeich W bis zum Anschluß an den Seedeich Prerow-Zingst (Campingplatz Zingst): > 50,0 m.

3.3.4 Gewässerschutzstreifen, Deichschutzstreifen

Nach § 7 Abs. 1 NatG M-V. und dem Wassergesetz des Landes Meckl.-Vorp. v. 30.11.1992 ist eine Breite von 200 m vom Mittelwasser der Ostsee sowie des Boddens als geschützte Zone bestimmt (Gewässerschutzstreifen). Veränderungen und Baumaßnahmen bedürfen einer Sondergenehmigung. (Siehe auch Inform. Nationalpark).

An den Innendeichen besteht ein 50 m breiter Deichschutzstreifen.

...

3.3.3 Küstenschutzgebiet , Deichschutz, Sturmflutschutz

(Ergänzt gem. Maßgaben (dort: 3.) der Genehmigung (Teilgenehmigung) des Ministeriums für Bau-, Landesentwickl. u. Umwelt M-V vom 13.02.1998, der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt u. Natur Stralsund vom 07.01.1999 und in Verb. m. der abschließenden Stellungnahme desselben Amtes vom 03.04.2000.

Der nördliche Grenzbereich des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes befindet sich im nach § 136 Abs. 1 LWaG i.V.m. dem Beschluß des Rates des Bezirkes Rostock Nr. 121-20/76 vom 09.09.1976 bestehenden Küstenschutzgebiet für das Gebiet „Zingst" (Bernsteinweg Prerow bis Sundische Wiese). Dieses vom Strand bis einschließlich dem landseitigen 3m-Deichschutzstreifen reichende Küstenschutzgebiet ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.
Gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ist der Schutz der Küsten – u.a. durch Maßnahmen wie Bau, Unterhaltung und Wiederherstellung von Deichen, Buhnen etc. sowie Sicherung, Unterhaltung und Wiederherstellung der seewärtigen Dünen und des Strandes – 'eine öffentliche Aufgabe. Sie begründet keinen Rechtsanspruch Dritter. Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten.'
Trotz jahrelanger Stabilisierung der Uferlinie durch Buhnenbau und Strandaufspülungen mit Wiederholungsintervallen von ca. 6 Jahren muß damit gerechnet werden, daß bei Elementarereignissen die Düne unter Veränderung ihres Profils reagiert.
Gemäß § 84 Abs. 3 LWaG richtet sich die Benutzung der Deiche und der seewärtigen Dünen nach § 74 LWaG - der in Abs. 1 besagt, daß jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens 3 m breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen können, unzulässig ist -, sofern nach § 87 LWaG nicht weitergehende Verbote gelten. Die spezielle Art der unzulässigen Nutzungen ist in § 74 Abs. 1 Nr. 1.– 8. LWaG dargelegt. Das Staatl. Amt f. Umwelt u. Natur Stralsund kann gem. § 74 Abs. 3 bzw. § 87 Abs. 3 LWaG auf Antrag Ausnahmen von den v.g. Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, wenn diese dem jeweiligen Schutzziel nicht entgegenstehen und, Zitat: 'entweder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.'

Von wasserrechtlicher und küstenschutztechnischer Relevanz sind die folgenden, vom landseitigen Fußpunkt des See- bzw. Boddendeiches gemessenen Bauverbotszonen, die bei der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden müssen; sie sind in den Flächennutzungsplan eingetragen worden:

- von der Gemeindegrenze Zingst-West/Seedeich bis zum Parkplatz am Strandzugang Nr. 15: ≥ 50,0 m
- von Höhe Strandzugang 15 bis Höhe Strandzugang 14 (Seestraße/Darßer Weg) : ≥ 12,0 m
- vom Darßer Weg bis Höhe Strandzugang Nr. 12 (Hauptübergang): ≥ 16,0 m
- vom Hauptübergang bis Höhe Strandzugang Nr. 6 (Altersheim): ≥ 12,0 m
- vom Altersheim bis zur Straminkestraße am Zingsthof: ≥ 50,0 m
- vom „Kiek över" bis zur FH-Siedlung Ost am Osterwald: ≥ 40,0 m
- Boddendeiche vom Anschluß des Riegeldeiches 'Alte Straminke' bis Höhe der Eigenheimbebauung an der Friedenseiche: ≥ 50,0 m
- Boddendeich im Innenbereich östlich und westlich des Hafens bis Mühlenstr. einschließlich Hafengebiet: ≥ 20,0 m
- Boddendeich von der Mühlenstraße bis zum Innendeich W und vom Innendeich W bis zum Anschluß an den Seedeich Prerow-Zingst (Campingplatz Zingst): ≥ 50,0 m.

Die Bauverbotszone westlich des Riegeldeiches 'Alte Straminke' beträgt derzeit ≥ 50 m; erst nach Fertigstellung des Boddendeiches zur Erhöhung des BHW-Schutzes kann im Bereich des zukünftigen B-Planes Nr. 34 eine Verringerung der Bauverbotszone auf ≥ 20 m in Aussicht gestellt werden.

In v.g. Stellungnahme des STAUN wurde gefordert, im Bereich Sundische Wiese – Pramort die Flächen für den zukünftigen Seedeich entlang der Straße und des Weges zum bestehenden Seedeich bei Station 211 + 00 als Sonderfläche für den Hochwasserschutz auszuweisen. Die entsprechenden Flächen sind nach Angabe des STAUN (erhalten am 19.03.99) als 'Vorbehaltsflächen für den Hochwasserschutz' in den Flächennutzungsplan (Blatt 1) übernommen worden. Sie erstrecken sich über eine Fläche von 100 m südlich der Straße sowie 100 – 200 m nördlich der Straße.

Des weiteren wurde darauf hingewiesen, daß die Bereiche östlich des Binnendeiches (Alte Straminke) keinen ausreichenden Sturmflutschutz besitzen und daher einer Anerkennung als Innenbereich nicht zugestimmt werden kann und darauf verwiesen, daß seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein entsprechender Ausbau der Deiche auf BHW-Höhe derzeit nicht geplant ist.

In einem 1. Planrunden-Gespräch zum Thema „Umnutzung der Stallanlage Müggenburg zu einer Kurklinik mit Begleiteinrichtungen" am 10.04.1997 in der Gemeindeverwaltung Zingst in Anwesenheit u.a. eines Mitarbeiters des STAUN bestätigte dieser die Nichtgewährleistung des Hochwasserschutzes; als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Zingst – Bodden – gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) BHW = HN + 1,95 m. Zuzüglich ist entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenauflauf in Ansatz zu bringen. Grundsätzlich wurde jedoch in dem o.g. Planrundengespräch festgestellt, daß der vorhandene Deich z.Zt. ein Jahrhunderthochwasser kehren kann, wenn es keinen Wellenauflauf gibt.
Durch das STAUN werden derzeit Deichbaumaßnahmen für das Gebiet Zingst-Ost und Sundische Wiese vorbereitet. Diese Maßnahmen bedürfen eines Planfeststellungsverfahrens, welches nach Erreichen des entsprechenden Vorbereitungsstandes der Planunterlagen eingeleitet wird. Mit der Realisierung dieser Sturmflutschutzanlagen ist nicht vor dem Jahre 2005 zu rechnen.

Um zu einer abschließenden Klärung bezüglich des Hochwasserschutzes und letztendlich zu einer Erfüllung der Maßgabe wie unter Punkt 3. der Teilgenehmigung des Landes M.-V. gefordert zu gelangen und somit die Genehmigung des Flächennutzungsplanes zu erreichen, fand am 19.05.1999 ein größtenteils diese Thematik betreffendes Gespräch im Ministerium für Arbeit und Bau, mit Vertretern des Landkreises Nordvorpommern, des StAUN, des Ministeriums für Arbeit und Bau sowie der Gemeinde Zingst statt.
Wie bereits oben erwähnt, handelt es sich bei den hochwassergefährdeten Bereichen grundsätzlich um die Bereiche östlich des Binnendeiches (Alte Straminke), zu denen auch das Sondergebiet Kurkliniken (SO_{KK}) sowie die Wohnbauflächen in Müggenburg und das Sondergebiet Ferienhäuser (SO_{FH}) im Norden des Geltungsbereiches gehören.
Ergebnis des v.g. Gespräches ist, daß einer Anerkennung v.g. Bereiche als Innenbereiche seitens des STAUN nunmehr zugestimmt wird unter der Voraussetzung, daß die Gemeinde Zingst für die betreffenden Bereiche erst Bebauungspläne aufstellen wird, wenn von Seiten des STAUN erklärt werden kann, daß innerhalb des entsprechenden Planungszeitraumes der Hochwasserschutz durchdas Land Mecklenburg-Vorpommern gewährleistet sein wird. Auch in diesem Gespräch sind die Aussagen der Vertreter des STAUN dahingehend, daß das Land davon ausgeht, einen Hochwasserschutz erst etwa ab 2005 sichern zu können.

Die Gemeinde Zingst wird bei zukünftigen verbindlichen Bauleitplanungen, die die v.g. Bereiche betreffen, dieses Gesprächsergebnis berücksichtigen.
Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund weist darauf hin, daß das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Schäden übernimmt, die infolge von Sturmfluten entstehen.

Eine abschließende Bestätigung des STAUN hinsichtlich der v.g. Bereiche erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2000. Insgesamt kann somit die Maßgabe Ziff. 3 der Teilgenehmigung v. 13. Feb. 1998 als erfüllt angesehen werden.

3.3.4 Gewässerschutzstreifen, Deichschutzstreifen (Bauverbotszone)

(Die Angaben zu dem naturschutzrechtlichen Belangen unterliegenden Gewässerschutzstreifen wurden gem. Stellungnahme des STAUN v. 03.04.2000 wie folgt präzisiert).

Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen umfaßt gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647) an Küstengewässern einen Bereich von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie. In ihm dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
Falls die baulichen Anlage nach anderen Vorschriften genehmigungspflichtig sind, trifft die zuständige Behörde die Entscheidung über die Ausnahmen nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Bei baulichen Anlagen, bei denen keine Genehmigungspflicht nach anderen Vorschriften besteht, sowie im Falle der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen oder von Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entscheidet die Untere Naturschutzbehörde über die Ausnahmen.
Weiterhin gelten zur Sicherung und Erhaltung der Küste die Bauverbote gemäß § 89 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG), wonach bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen
1. in einer Entfernung bis zu 100 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers
2. in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen, 3. auf dem Strand.
Die Gewässerschutzstreifen sowie die Deichschutzstreifen sind in den F-Plan nachrichtlich übernommen worden.

3.4 Verkehrsinfrastruktur

Resultierend aus der schon oft zitierten Landschaftssituation ist das Zingster Wirtschaftsleben überwiegend abhängig von dem Fremdenverkehr. Negatives Begleitmoment dieser Wirtschaftsart ist die erhebliche Beeinträchtigung aller Lebens- und Naturbereiche durch den individuellen Verkehr (PKW). Es besteht die Gefahr, daß durch diese Beeinträchtigung die touristische Attraktion Zingsts und damit auch die Wirtschaft durch Abwanderungen spürbar in Mitleidenschaft gezogen wird. Es wird deshalb kurz-, mittel- und langfristig eine Harmonisierung des Fahrverkehrs (Leitplanung) mit der touristischen Entwicklung Zingsts einhergehen müssen.

Folgende Planungsschritte sind angedacht bzw. teilweise schon durchgeführt (Auszug aus GVP v. '94):

- Minderung des störenden Parkplatzsuchverkehrs durch eindeutige Ausweisung solcher Flächen bzw. durch eindeutige Hinweise - evtl. auch Absperrungen -, daß keine Parkplatzflächen vorhanden sind
  sowie
  Schaffung neuer Großparkplätze mit 'grünem Dach' in Strandnähe bzw. am Ortsrand mit 'Zubringerdiensten'.
  (Nachfolgendes hinzugefügt:) Die im Flächennutzungsplan dafür dargestellten Flächen sind zu einem großen Teil mit Schreiben – Teilgenehmigung - des Ministeriums f. Bau, Landesentwickl. u. Umwelt v. 13.02.1998 gem. § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen. Aufgabe der Gemeinde ist es nunmehr, die Einrichtung v.g. Großparkplätze, die beträchtliche Konflikte auslösen können, in erneuten Bauleitplanverfahren zu prüfen und unter Zuhilfenahme von Fachgutachten abzuwägen.

- Steuerung des Durchgangsverkehrs:
  - z.B. in Richtung Norden : Barther Straße - Strandstraße - Bahnhofstraße - Alter Bahnhof - Seestraße
  - z.B. in Richtung Osten: Barther Straße - Jordanstraße - Hägerende - Müggenburger Weg

...

- hierzu Auszüge aus der 'Teilkonzeption Verkehr für den Landkreis NVP v. März 1996, Seite 10:
  ' Im Bereich der Gemeinde Zingst sollte bereits an den Abzweigpunkten der L 21 auf die K 25, nördlich wie südlich, eine Streckeninformation für einen fließenden Durchgangsverkehr in Richtung Müggenburg und weiter erfolgen.'
  Und weiter, auf der gleichen Seite v.g. Konzeption:
  Kategorie Kreisstraßen: Kreisstraße 25:
  - streckenweiser Ausbau mit Beseitigung von Schäden zur Erreichung einer höheren Durchlaßfähigkeit vom Abzweig L 21 (südlich) bis zum Ortseingang Zingst
  - Verbesserung der Abschnitte Jordanstraße-Strandstraße und Strandstraße- Bahnhofstraße
  - vom Deich bis Anschluß an die L 21 (nördlich) ist nur eine leichte Verbesserung des Straßenzustandes notwendig.

  Geschätzte Investitionskosten: ca. 1,5 bis 2 Mill. DM. '

- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Umbau der Unfallschwerpunkte der Kreuzungen Barther Straße/ Jordan Straße/ Strandstraße und Jordanstraße/Hägerende, z.B. mit Kreisverkehrausbau

- Straßenumbau (Verkehrsberuhigung), vorrangig in der sog. 'Kernzone' ('Flaniermeile') (Mischgebietszone Hafen - Kurzone); erste Priorität haben die gesamte Strandstraße und die Seestraße; der 1. Bauabschnitt der Strandstraße ist bereits fertiggestellt, der 2. Bauabschnitt folgt ab 9/96 mit eventueller Einbeziehung von Darßer Weg, Alte Reihe und Friedenstraße. (Weitere Details s. Vorentwurf GVP '94).
  Durch die Errichtung 'Verkehrsberuhigter Zonen' mit Mischverkehrsflächen im Kernbereich wird der Charakter eines reinen Wohn- und Erholungsgebietes unterstrichen. Bereits erfolgt ist diese Maßnahme folgenden Straßen:
  Seestraße, Grüner Weg, Kurzer Weg, Störtebecker Straße, Kirchweg (Sackgasse), Dünenstraße, bis Querweg zum Rämel, Rämel, Rosenberg, Birkenstraße bis Müggenburger Weg sowie Klosterstraße .

- Ausbau der Verkehrswege für Radfahrer, u.a. könnte z.B. der Binnendeich als Radweg bis zur Meiningenbrücke weitergeführt werden.

- 'Taktverkürzung' des Busverkehrs

...

Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich nach § 45 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 der STVO und Verkehrsraumeinschränkungen muß eine Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde eingeholt werden. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des Baulastträgers. Außerdem wird auf den vorhandenen Generalverkehrsplan hingewiesen.

3.4.1 Wasserverkehr

Um neben dem Bade- und Kurbetrieb auch die Bereiche des Wassersportes in das touristische Angebot von Zingst miteinzubeziehen, ist der Hafen am Bodden bereits erweitert worden. Somit ist die Zielplanung der Gemeinde, einen attraktiven Bootshafen mit ausreichend Liegeplätzen für Segel- und Motorboote sowie Fahrgastschiffe und mit den dafür notwendigen Folgeeinrichtungen, wie Parkplatz mit ca. 80 Stellplätzen, Hafenmeisterhaus und sanitäte Einrichtungen zu schaffen, erfüllt.
Die Stabilisierung des vorhandenen Schiffs-Fahrverkehrs mit folgenden Linien wird angestrebt:
Zingst - Barth
Zingst - Müggenburg mit eventuellem Ausbau landseitiger Anlagen am Anleger Müggenburg
Seebrückennutzung.

3.5 Schmutzwasserentsorgung

Wie bereits unter Punkt 1.9.2 erwähnt, besteht in Zingst z.Z. eine Kläreinrichtung für Schmutzwasser für ca. 3500 Einwohnergleichwerte (EGW). Die zweite Ausbaustufe, eine Anlage für 7500 EGW, wird z.Z. errichtet (siehe auch Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Zingst).

...

Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich nach § 45 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 der STVO und Verkehrsraumeinschränkungen muß eine Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde eingeholt werden. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des Baulastträgers. Außerdem wird auf den vorhandenen Generalverkehrsplan hingewiesen.

3.4.1 Wasserverkehr

Um neben dem Bade- und Kurbetrieb auch die Bereiche des Wassersportes in das touristische Angebot von Zingst miteinzubeziehen, ist der Hafen am Bodden bereits erweitert worden. Somit ist die Zielplanung der Gemeinde, einen attraktiven Bootshafen mit ausreichend Liegeplätzen für Segel- und Motorboote sowie Fahrgastschiffe und mit den dafür notwendigen Folgeeinrichtungen, wie Parkplatz mit ca. 80 Stellplätzen, Hafenmeisterhaus und sanitäre Einrichtungen zu schaffen, erfüllt.
Die Stabilisierung des vorhandenen Schiffs-Fahrverkehrs mit folgenden Linien wird angestrebt:
Zingst - Barth
Zingst - Müggenburg mit eventuellem Ausbau landseitiger Anlagen am Anleger Müggenburg
Seebrückennutzung.

(Nachfolgendes aktualisiert aufgrund der Forderung des STAUN v. 30.11.1999)

3.5 Schmutzwasserentsorgung, Regenwasser

Das ursprünglich als Mischsystem ausgeführte Entwässerungsnetz in Zingst ist seit Juli 1998, nachdem der letzte Mischkanal zum Trennsystem umgebaut wurde, nunmehr zu 100 % Trennkanalisation. Die Ableitung des oberflächigen Niederschlagswasser erfolgt im wesentlichen über Regenwasserleitungen und Gräben zu den Schöpfwerken Zingst-Ost und –West und wird von dort in den Bodden geleitet. Bei der Regenentwässerung der Privatgrundstücke wird grundsätzlich eine dezentrale Versickerung angestrebt.

Wie bereits unter Punkt 1.9.2 erwähnt, besteht seit dem Jahre 1993 eine Kläranlage (2-straßige biologische Reinigungsstufe) für 3.500 E (1. biologische Ausbaustufe)(E = Einwohnerwert). Im Jahre 1996 wurde eine auf 7.500 E bemessene 3-straßige Kläranlage (2. biologische Ausbaustufe) in Betrieb genommen, wobei die erste Anlage verfahrenstechnisch integriert und als Abschlagspeicher bzw. eigenständige, parallele Reinigungsstraße innerhalb der Sommerspitzen betrieben wurde. Die Fäkalannahmestation mit Speicher wurde ebenso integriert. Die Rechenanlage wurde für eine zukünftige Erweiterung bereits auf 12.000 E bemessen. Nachdem es ab 1997 während der Saison zur Verschlechterung der Reinigungsleistung gekommen ist, wurden die in einem im Jahre 1998 von der Gemeinde Zingst in Auftrag gegebenen Gutachten des Instituts für Kulturtechnik u. Siedlungswasserwirtschaft der Unversität Rostock ermittelten wesentlichen Maßnahmen für die Anpassung und Leistungsfähigkeit der Kläranlage (Erhöhung der Gebläseleistung, Verbesserung des Schwimmschlammabzuges sowie die Einbindung der ersten Anlage als Ausgleichspeicher) realisiert und in Betrieb genommen, so daß derzeit eine Reinigungskapazität von 11.000 E zur Verfügung steht.

In Anbetracht der anstehenden gemeindlichen Planungen gem. BauGB sowie der - insbesondere in der Hochsaison - steigenden Gästezahlen sah die Gemeinde sich veranlaßt, eine Überprüfung und anschließende Fortschreibung ihres Abwasserbeseitigungskonzeptes vorzunehmen. Diese Fortschreibung, die im Juli 1999 vom Institut für Kulturtechnik und Siedlungswasserwirtschaft der Universität Rostock aufgestellt wurde, legt anhand von Prognosen der zukünftigen Einwohner- u. Gästeentwicklung dar, daß bis einschließlich der Hochsaison des Jahres 2001 der derzeitige Ausbau der Kläranlage mit 11.000 E ausreichend bemessen sein dürfte. Ab diesem Zeitpunkt müßten bereits Planungsmaßnahmen eingeleitet werden, die die Abwasserbeseitigung für die Hochsaison 2002 gewährleisten. Nach den prognostizierten zukünftigen Belastungszahlen sollte die Kapazität für die Jahre 2001/2002 bis 2010 13.000 E betragen und langfristig - ab 2010 15.000 E.

3.6 Alternative Energiegewinnung

Siehe Analyse Ziff. **2.9** Ver- und Entsorgung

3.7 Landschaftsplanung

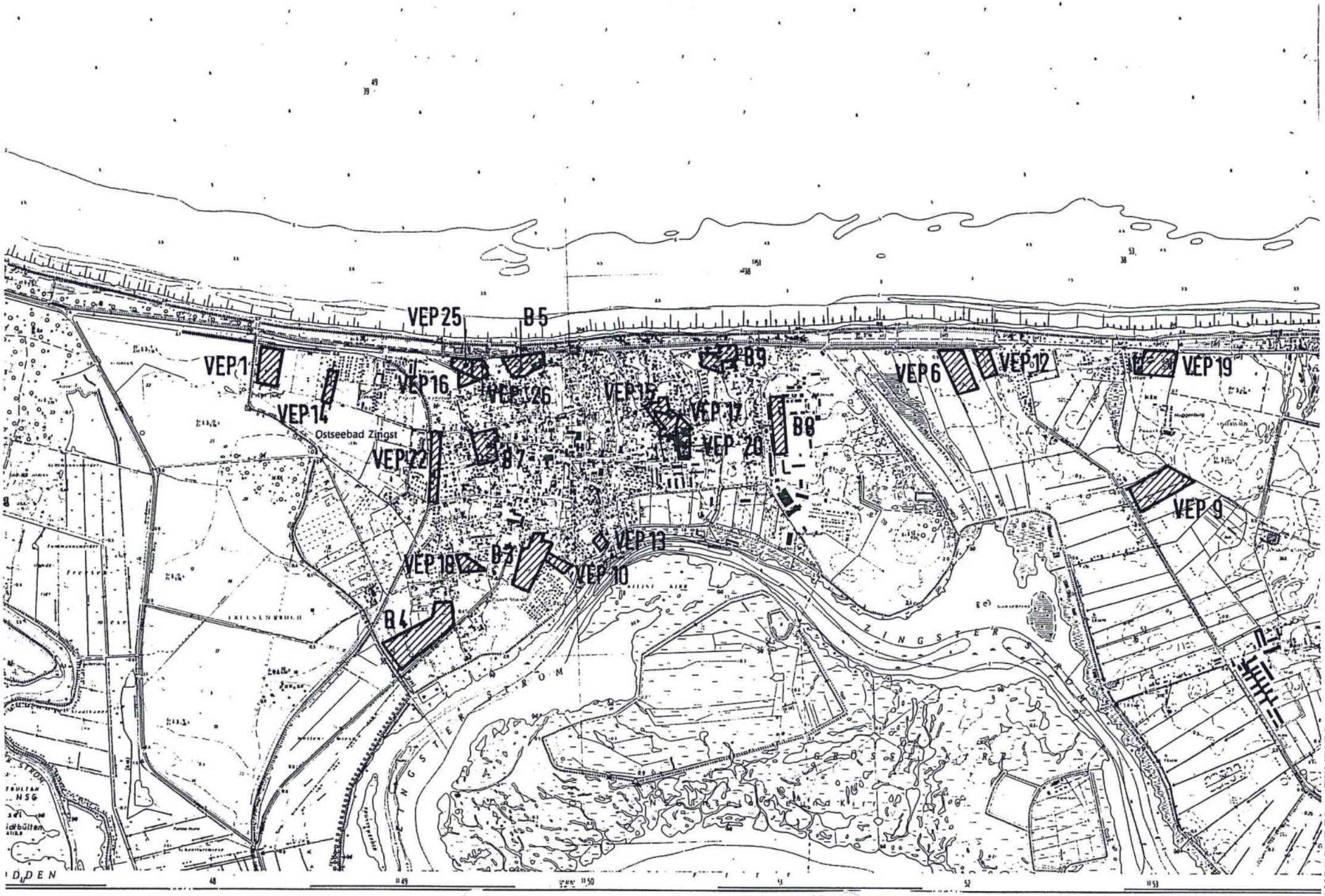
Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren; unvermeidbare minimierte Eingriffe sind auszugleichen.

Da sich die baulichen Entwicklungen gem. Flächennutzungsplanung fast ausschließlich auf die Ortslagen beschränken (s. Planungsleitsatz), ist zu erwarten, daß die programmierten Eingriffe sehr niedrig sind. Um in den jeweiligen Baugebieten einen optimalen ökologischen Ausgleich zu erzielen hat die Gemeinde Zingst die jeweilige Kompensation in den Baugebieten (z.B. VE-Plan Nr. 25 und VE-Plan Nr. 27) bereits vorgenommen und wird dieses auch zukünftig so planen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß im Zuge der durch diesen Plan initiierten verbindlichen Bauleitplanung dem Naturhaushalt z.B. durch Bodenentsiegelung in der Konversionsfläche und auf dem VEG Zingst, durch Renaturierung der Gräben und Feuchtwiesen sowie durch die geplanten naturräumlichen Vernetzungen wertvolle Flächen und Potentiale zurückgegeben werden.

A. Kuhn
Bürgermeister

...



ÜBERSICHTSPLAN „VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG"

Stand: 04.04.97

ANLAGE "ÜBERSICHT"

4. Quellenangaben

1. Denkschrift über die Herstellung eines Fischereischutzhafens bei Straminke auf der Halbinsel Zingst, aufgestellt: 1947
2. Ortsplanung der Gemeinde Zingst, aufgestellt: 1963
3. Entwicklungskonzeption Zingst, aufgestellt: 1976
4. Erläuterungsbericht z. Teilflächennutzungsplan d. Gemeinde Zingst, aufgest. 1993/94
5. Generalverkehrsplan Ostseebad Zingst, aufgest. vom Ing.-Büro Wirec 1994
6. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock, aufgest. 1994/ RROP Vorpommern, Stand 1996
5. Tourismuskonzeption Mecklenb.-Vorp., aufgest. 1993
6. Studie Nationalpark u. Tourismus, aufgest. v. Seifert/Rinn, 1992/93; Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft
7. Datenblatt z. Küstenschutzgebiet des STAUN, aufg. 1995
8. Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern 1996
9. Zuarbeiten der Gemeindeverwaltung Zingst, 1996

ergänzend:

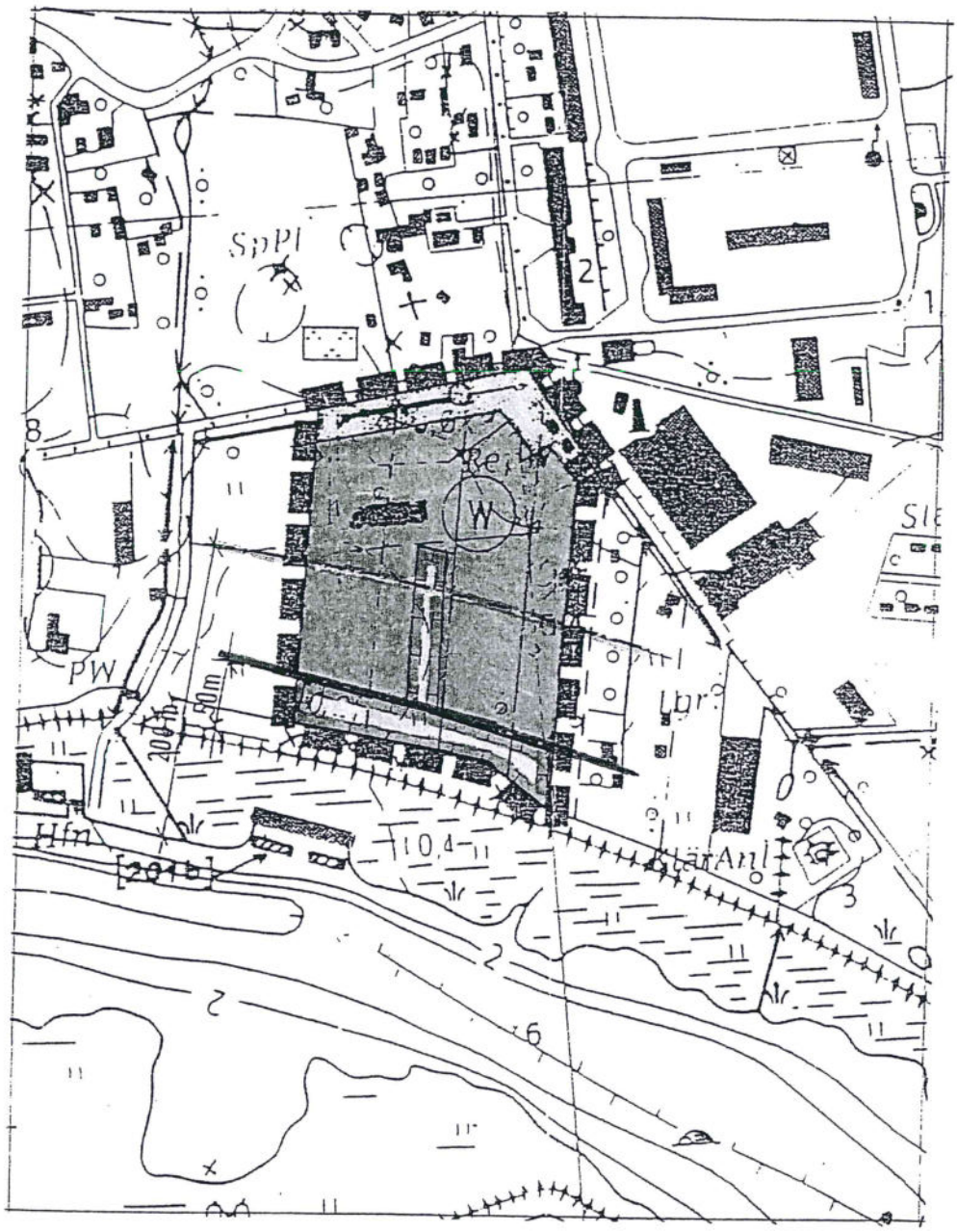
- Hinweise von Bürger/innen in Rahmen des Verfahrens § 3(2) BauGB
- Anregungen u. Bedenken der TÖB im Rahem des Verfahrens § 4 BauGB

...

Planurkunde

A. Kuhn
Bürgermeister

Erläuterungsbericht zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst



Seeheilbad Zingst, den 23.07.2003

1. Aufstellung:

Die Aufstellung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zingst erfolgt aufgrund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.2000.
Vorausgegangen ist der Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.02.1998, mit dem unter anderem der westliche Teilbereich, d. h. ca. zweidrittel der Fläche der 1. Ergänzung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurde.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Ergänzung des F - Planes:

Das Plangebiet der 1. Ergänzung befindet sich im südlichen Gemeindegebiet in unmittelbarer Nähe des Zingster Stroms und wird wie nachfolgend dargestellt eingegrenzt.
im Norden durch die Jordanstraße, im Osten durch Wiesenflächen und die Straße Hägerende (zur Kläranlage), im Süden durch den Boddendeich und im Westen durch Wiesenflächen, die in der weiteren Umgebung an das Hotel Marks ihren Anschluß haben.
Die katastermäßigen Bezeichnungen sind: Gemarkung Zingst, Flur 5, Flurstükke 263/1, 263/3, 264/4, 264/5, 268/4, 268/5, 268/6 269/5, 269/6, 272/3, 276/4, 276/5, 281/2.
Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4,5 ha.

3. Wirksamer Flächennutzungsplan:

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst ist am 13.02. 1998 eine Teilgenehmigung mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern erteilt worden.
Die Maßgaben und Auflagen aus dieser Genehmigung wurden erfüllt und mit Datum vom 10.04.2001 eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplanes erstellt.
Die Bestätigung darüber, daß die Maßgaben und Auflagen erfüllt wurden, wurde mit Schreiben vom 13.03.2001 durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern bestätigt.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im amtlichen Verkündigungsblatt „Zingster Strandbote" am 12.04.2001 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst mit den genehmigten Teilen wirksam.

Gemäß gemeindlichem Beschluß vom 12.02.1998 sind insgesamt 4 Flächen im Gemeindegebiet gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen worden, von denen die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Eine dieser Flächen ist die Fläche der 1. Ergänzung.

4. Planleitsatz, Erfordernis, Anlaß und Planungsziel:

Nachdem nunmehr Klarheit über die künftige Flächennutzung diese Fläche (Nr. 2) besteht, beabsichtigt die Gemeinde Zingst die Möglichkeit auf der Grundlage des teilgenehmigten F - Planes gem. § 2 Abs. 4 BauGB diesen in Bezug auf die dargestellte Fläche des Geltungsbereiches zu ergänzen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Flächennutzungsplanung eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerechte Bodennutzung gesichert werden.
Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers beabsichtigt die Gemeinde Zingst, durch die 1. Ergänzung den Flächennutzungsplan des aktuellen wirtschaftlichen, strukturellen und sozialen Verhältnissen der Gemeinde anpassen.

Wie bereits erwähnt, ist die westliche Fläche des Geltungsbereiches dieser F - Planänderung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgemen.
Die östlichen sowie südlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.
Der nordöstliche Eckbereich des Plangebietes ist Teil einer im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dieses Teilstück der „Gewerbliche Baufläche" wird aufgrund der seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes stattgefundenen wirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr zur Ansiedlung von Gewerbe benötigt.

Durch diese 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes soll die gesamte vorgenannte Fläche für eine Nutzung als Wohnbaulandfläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden.

Anlaß hierfür ist das Planungsziel, zur Abdeckung des zukünftigen Bedarfes an Wohnbauflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Blaues Wunder" die Voraussetzungen zur Erlangung von Baurecht zu schaffen und die die Ausweisung der baulichen Nutzungen "Reines Wohngebiet" und „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 3 bzw. § 4 BauNVO zu erreichen.

Das „Reine Wohngebiet" ist zum Deich und Bodden geplant, um so mit der diesem Gebietsstatus eigenen absoluten Wohnruhe dem Schutzerfordernis des angrenzenden FFH - Gebietes Nr. 47 zu entsprechen.
Das „Allgemeine Wohngebiet" ist zur lauteren Zone, d. h. zur Jordanstraße, vorgesehen.

Die dargestellten Planungsziele sollen mit der Erarbeitung eines verbindlichen Bauleitplanes (hier der vor genannte Bebauungsplan Nr. 6) rechtsverbindlich festgesetzt werden.
Daher erfolgen die Aufstellung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Blaues Wunder" gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Bau GB im Parallelverfahren, damit die künftigen durch den Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) entsprechen.

5. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Die amtsfreie Gemeinde Seeheilbad Zingst hat gemäß dem Regionalen Raumordungsprogramm, Planungsregion Vorpommern, keine Funktion als ländlicher Zentralraum.
Sie hat jedoch diese Funktion als viertgrößte Gemeinde und äußerst attraktiver Ort des Kreises Nordvorpommern ausgebaut, nimmt sie wahr und wird sie auch in Zukunft verstärkt wahrnehmen.
Die Bevölkerungsentwicklung ist zwar in den vergangenen Jahren nicht so dynamisch verlaufen wie prognostiziert, eine positive Entwicklung ist auf Grund der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Zingst jedoch weiter zu verzeichnen.

Als Nachweisführung zur Notwendigkeit der Ausweisung der von der Darstellung auf gemeindlichen Beschluß ausgenommenen Fläche als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wurde das vorhandenen Wohnbaupotential der Gemeinde im Rahmen umfassender Untersuchungen vor Ort erfaßt.
Die festgestellten Wohnbaulandreserven in Höhe von ca. 600 Wohnungen wurden nach Standort und Anzahl der möglichen Wohnungen erfaßt.
Danach stehen Wohnungen in Baulücken in Höhe von 231 Wohnungen bis zu 50 % nicht zur Verfügung, weil sie sich in Privatbesitz befinden, eine Verkaufsbereitschaft nicht besteht und den Kindern zur Eigennutzung vorgehalten werden.
Weitere 30 % private Wohnbauflächen in solchen Baulücken werden während der Laufzeit des F - Planes zur Errichtung von Ferienwohnungen genutzt.
Vorhandene zur Zeit nicht bebaute Grundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen (171 WE) werden innerhalb der nächsten 2 Jahre bebaut.
Bei den Wohnungen innerhalb rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungspläne in Höhe von 156 WE ist nicht abschätzbar, wer die künftigen Nutzer sein werden und ob ein Vorhabenträgerwechsel stattfindet.
Erst nach Verstreichen der Realisierungsfristen ist erkennbar, wie die weitere Entwicklung bei diesen Vorhaben stattfindet und ob die Wohnungen in der Tat zur Erhöhung des Wohnungsbestandes der Gemeinde beitragen.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes sind alle im Privatbesitz, zum großen Teil stadt- und verkehrstechnisch nicht erschlossen und somit in den nächsten 10 Jahren als Wohnbauflächen nicht verfügbar. Ein regionaler Zugang ist durch diese Planung nicht vorgesehen.

Der Gemeinde Seeheilbad Zingst stehen also objektiv keine geeigneten Wohnbauflächen in hervorragenden Lagen für sehr hochwertigen Wohnungsbau mit entsprechendem Ambiente, wie es vielfach ernsthaft gewünscht wird, zur Verfügung.
Für einen vom Tourismus beherrschten Ort wie die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist es deshalb zwingend notwendig, für solche Zwecke nutzbare Wohnbauflächen in attraktiven städtebaulichen Situationen auszuweisen.
Aus den genannten Gründen besteht aus Sicht der Gemeinde Seeheilbad

Zingst die unabänderliche Notwendigkeit zur Ausweisung der bis dahin nicht überplanten Fläche als Wohnbaufläche.

6. Vorhandene Nutzung:

Derzeit ist der größte Teil der Fläche Brachland, von der bestimmte Bereiche - so auch gegenwärtig - zur Zwischenlagerung von Mutterboden genutzt werden. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind dort nicht vorhanden.

7. Gewässer 2. Ordnung:

Innerhalb des östlichen sowie des westlichen Grenzbereiches verlaufen zwei Gräben 2. Ordnung, wovon der östliche überwiegend verlandet und mit relativ großen Bäumen bestanden ist.
Ein weiterer Graben 2. Ordnung befindet sich direkt an der südlichen Grenze, jedoch bereits außerhalb des Geltungsbereiches.

8. Natur und Landschaftspflege:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zur Minderung, zum Ausgleich um zum Ersatz des künftigen Eingriffes in den Naturhaushalt ein Grünordnungsplan erstellt, in dem detaillierte Aussagen zu den ökologischen Gegebenheiten gemacht und die naturrechtlich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.
In der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.
Sie sichern im südlichen und mittleren Bereich als Grünfläche - Extensive Wiese- gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB nahtlose Übergänge zu den Naturräumen und vermindern eventuelle negativer Einflüsse auf das südlich befindliche FFH - Gebiet Nr. 47 und das Nationalparkgebiet.
Im nördlichen und nordöstlichen Bereich soll eine Grünfläche - Parkanlage - gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB entstehen.
Nachrichtlich übernommen wurden die Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone), die der § 89 LWaG regelt sowie die Begrenzung des 200 m - Gewässerschutzstreifens gem. § 19 LNatG M-V.

9. Immissionsschutz:

Durch bestehende Verkehrswege und eine vorhandenen Gemengelage lassen sich aufgrund vorliegender Untersuchungen bestimmte Orientierungswerte nicht einhalten.
Die betreffenden Bereiche sind in der Planzeichnung der 1. Ergänzung mit dem entsprechendem Planzeichen gem. PlanzV 1990 dargestellt.
In dem betreffenden Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, mit denen die Konflikte im gesetzlichen Rahmen gemindert bzw. gelöst werden.

10. Inhalt der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung der dargestellten Wohnbaufläche kann durch Anbindung an eine Gemeindestraße erfolgen.
Innere Erschließungsstraßen ermöglichen die Erreichbarkeit künftiger Baugrundstücke.

11. Ver- und Entsorgung:

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung kann durch das vorhandenen Infrastruktursystem gewährleistet werden.
Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt naturnah über Versickerungen im Planbereich bzw. durch Einleitung in vorhandene Gräben.
Entsprechenden konkreten Aussagen und grundlegendere Untersuchungen erfolgen in der Phase der Erarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes.

Seeheilbad Zingst, den 23.07.2003

.....
Der Bürgermeister
A. Kuhn

6.0 Planurkunde

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST · LANDKREIS NORDVORPOMMERN · 1

A. Kuhn
Bürgermeister

Begründung

zur 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 27.02.2010

Begründung zur 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst Bl.- Nr. 02

1. Aufstellung:

Die Aufstellung der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungspla - nes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf Grund des Fassens des Auf - stellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.02.1998 .

2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung und 4. Ergänzung des F- Planes:

Das Planungsgebiet befindet sich direkt am Ortseingang der Gemeinde aus Richtung Barth kommend. Es umfaßt eine Fläche von ca. 4,0 ha der Gemark - ung der Gemarkung Zingst der Flur 2 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten von der vorhandene Bebauung im Paalen
- im Südosten von der Barther Straße
- im Südwesten von dem Boddendeich und
- im Nordwesten von der vorhandenen Bebauung im Heckenweg

Das Umfeld des Plangeltungsbereiches ist überwiegend durch eine Wohnnutz - ung im Westen und Norden geprägt. Südlich und östlich grenzen Wiesen und Feuchtgebiete an. Die betreffende Fläche befindet sich im eingedeichten Ge - biet der Ortslage.
Der Geltungsbereich des seit 15.12.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Seeheilbad Zingst „Paaler End“ ist identisch mit dem Gelt - ungsbereich der beabsichtigten 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutz - ungsplanes.

3. Gegenwärtige Nutzung:

Zurzeit sind alle Bauflächen mit den Nutzungen der beabsichtigten 1. Änder - ung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes (außer der Nutzungsart „Son - stiges Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Zweckbindung Informations - und Dienstleistungseinrichtungen) bereits seit Jahren bebaut.

4. Vorbereitender Bauleitplan:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 liegt der Gemeinde - Seeheilbad Zingst ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutz - ungsplan - für das Gemeindegebiet vor.
In den Flächen des Plangeltungsbereiches der beabsichtigten 1. Änderung und 4. Ergänzung sind Teilflächen als Gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, als Flächen für den Ruhenden Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. als von der Genehmigung ausgenommene Flächen gemäß Schreiben des Mini - steriums für Bau -, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern vom 12.02.1998 und als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbindung „Extensives Weideland“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9A BauGB ausgewiesen und seit dem wirksam.

Diese Nutzungen stimmen nicht mit den tatsächlichen Nutzungen überein.

Für die vorgenannten wirksamen Nutzungsarten wurde in der Vergangen - heit der verbindliche Bauleitplan in der Form des Bebauungsplanes Nr. 4 „Paaler End" aufgestellt und aufgrund des dann erreichten Baurechtes die zulässige Bebauung bis auf die Informations - und Dienstleistungseinricht - ungen nach § 11 BauNVO in den zurück liegenden Jahren umgesetzt.
Die Festsetzungen des zuvor genannten Bebauungsplanes und die in der Realität vorhandene Bebauung stehen aber zum großen Teil mit den wirk - samen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes im Widerspruch.

5. Städtebauliche Situation und umgebende Nutzung

Die Änderungs- und Ergänzungsflächen befinden sich am südwestlichen Rande des Ortes und werden in dieser Richtung durch des Boddendeich und weitläufi - ge Wiesenflächen eingegrenzt.
Die örtliche Haupterschließungsstraße „Barther Straße" tangiert unmittelbar den Plangeltungsbereich im Südosten und sichert somit die verkehrstechni - sche Erschließung.
Die das Planungsgebiet nach Norden umgebene historisch gewachsene bauli - che Situation ist charakterisiert durch eine lockere Wohnbebauung.
Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächen - nutzungsplanes sind Baukörperformen anzutreffen, die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Paaler End" als wirkendes örtliches Baurecht zulässig sind.

6. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel

Ziel der Überplanung ist es, den in der Aufstellung befindlichen Plan nach der Neufassung des Baugesetzbuches abzuschließen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden. Unter Berück - sichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beab - sichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustel - len (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Auf Grund der unter Punkt 4 geschilderten Situation und aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städte - baulichen Entwicklung soll nunmehr durch die 1. Änderung und 4. Ergänzung der wirksamen Flächennutzungsplanung die Gesamtsituation bereinigt und den gesetzlichen Erfordernissen angepasst werden.

Die beabsichtigte Bodennutzungsänderung bzw. - ergänzung entspricht durch die in Vergangenheit starke Reflektion durch die Bevölkerung der Gemeinde Zingst und deren Besucher bewiesenermaßen den Bedürfnissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst.
Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat daher für die betroffenen Änderungs - und Ergänzungsflächen die sich bereits bewährten und noch vorgesehenen Nutzungs - arten beschlossen.

Die unter Punkt 4 angeführten Widersprüche will die Gemeinde durch 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes beseitigen und damit den Realitäten anpassen.

Es sollen folgende Ziele erreicht werden:
- eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, sonstige Sondergebiete mit den Zweckbindungen Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Tankstelle und Informations - und Dienstleistungseinrichtungen nach § 11 BauNVO
- anstatt einer gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, der von der Genehmigung ausgenommenen Fläche nach § 6 Abs. 3 BauGB und die Fläche für den ruhenden Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dem tatsächlichen Flächenzuschnitt anzupassen.

Um einen wirksamen vorbereitenden Bauleitplan, der sich in Übereinstimmung mit den bereits Realität gewordenen Nutzungen des verbindlichen Bauleitplanes - Bebauungsplan Nr. 4 „Paaler End" - zu bringen, wurde am 12.02.1998 die 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Damit befanden sich beide Planungen, wie es das Baugesetzbuch vorsieht, nach **§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB** im Parallelverfahren.
Das beschlossene Verfahren wurde auch begonnen und jedoch nur bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie der Bürger nach § 3 Abs. 2 und der Nachbargemeinden durchgeführt.
Aus internen, nicht mehr nachzuvollziehenden Gründen wurde das Verfahren nicht weitergeführt.
Zwischenzeitlich wurde das neue Baugesetzbuch rechtskräftig. Da auch die Übergangsfristen für den Abschluss von im Verfahren befindlicher Planungen verstrichen sind, soll nunmehr mit diesem neuen Verfahren auf der Grundlage des aktuellen Rechtes das Planungsziel der Gemeinde erreicht werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit der 1. Änderung und 4. Ergänzung diesem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, daß
1. **eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert,**
2. **eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet,**
3. **die allgemein notwendigen strukturellen Verbesserungen und Verdichtung der Bebauung durch Einrichtungen u. a. für den Gemeinbedarf des Ortes, den Tourismus und den Fremdenverkehr verbessert,**
4. **zur Deckung des Wohnbedarfes des Bürger der Gemeinde das erforderliche Bauland bereitgestellt,**
5. **eine möglichst gute Synthese zwischen baulicher Entwicklung und natürlicher Umwelt erreicht und**
6. **die Voraussetzung zur Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze erreicht werden.**

7. Raumordnerische Belange

Gemäß dem regionalen Raumordungsprogramm Vorpommern hat die Gemeinde Seeheilbad Zingst zwar den Charakter eines Zentralortes, jedoch nicht den

planerischen Status.
In der Fortschreibung des vorgenannten Raumordnungsprogrammes erhält a - ber die Gemeinde Seeheilbad Zingst voraussichtlich die Kriterien eines Grund - zentrums erfüllen. Somit hält die Gemeinde Seeheilbad Zingst die neuen Nutz - ungsarten entsprechend dem beabsichtigten Planungsziel für raumverträglich.

8. Inhalt der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillen und als Voraussetzung zur Herstellung der Übereinstimmung der vorbereitenden und verbindlichen Bau - leitplanung sollen die bis jetzt wirksamen Flächennutzungen nachfolgend ge - ändert entwickelt werden.

Die zurzeit wirksamen Nutzungen - gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen gemäß Schreibens des Ministerium für Bau -, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vor - pommern nach § 6 Abs. 3 BauGB - und die Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbindung „Extensives Weideland" nach § 5 Abs. 2 Nr. 9A BauGB sollen mit den in Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4 „Paaler End" befindlichen Nutz - ungen in Übereinstimmung gebracht werden. Die Flächen für den ruhenden Ver - kehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB rechtskräftigen Flächen sollen mit dem korrek - ten Flächenzuschnitt in Einklang gebracht werden.

Die 1. Flächennutzungsplanänderung bzw. 4. Ergänzung teilt sich in drei Nutzungs - bereiche auf

- den nördlichen Bereich Hier werden ortsarrondierende **Wohnbauflächen** nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
  Die Gemeinde beabsichtigte, hier kostengünstiges Wohnbauland, insbesondere für einheimische Bürger, zu erschließen.
- den mittleren Bereich Dieser Bereich beinhaltet **sonstige Sondergebietsflä - chen** nach § 11 BauNVO mit den **Zweckbindungen „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Tankstelle"**
  Hier sind bereits Einzelhandelsbetriebe als Verbrauchermarkt einschließlich Klein - shops entstanden. Zudem ist die Umverlegung der örtlich ansässigen Tankstel - le geschehen.
- den südlichen Bereich Hier erfolgt die Ausweisung einer **Verkehrsfläche** nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit der **Zweckbindung „Ru - hender Verkehr"** und einer **sonstigen Sondergebiets - fläche** nach § 11 BauNVO mit der **Zweckbindung „In - formations - und Dienstleistungseinrichtungen"**.
  In diesem Bereich ist eine Parkfläche für PKW und Busse entstanden. Die Ge - meinde beabsichtigt. durch die 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutz - ungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ruhenden Verkehr zu schaffen, um insbesondere die Tagesgäste am Ortseingang zum Abstellen der PKW auffordern zu können.
  Die Flächen für Informations - und Dienstleistungseinrichtungen sollen Voraus - setzungen schaffen für die Vervollständigung der erforderlichen Infrastruktur.

Mit den neuen Nutzungen ist dann nach positivem Abschluss des Planverfah - rens der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes die Überein - stimmung mit den bereits rechtskräftigen Nutzungen und den anzutreffenden Realitäten vor Ort hergestellt.

Die Flächen der wirksamen Flächennutzungsplanes beinhalten im Einzelnen folgende Nutzungsarten:

Gemischte Bauflächen	ca. 17 000 m²
Verkehrsfläche mit der Zweckbindung „Ruhender Verkehr“	ca. 16 000 m²
von der Genehmigung ausgenommene Flächen gemäß Schreiben des Ministe - riums für Bau -, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern	ca. 7 000 m²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1 500 m²
	ca. 41 500 m²

Im Einzelnen wird beabsichtigt, folgende Flächennutzungen mit der vorliegen - den Planung zu erreichen:

Wohnbauflächen	ca. 11 900 m²
Sondergebietsflächen mit Zweckbind - ung „Großflächige Einzelhandelsbe - triebe“	ca. 7 500 m²
Sondergebietsflächen mit Zweckbind - ung „Tankstelle“	ca. 2 500 m²
Sondergebietsflächen mit Zweckbind - ung „Informations - und Dienstleistungs - einrichtungen“	ca. 3 000 m²
Verkehrsfläche mit der Zweckbindung „Ruhender Verkehr“	ca. 16 600 m²
	ca. 41 500 m²

9. Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschafts - pflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschu - tzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher hat die Gemeinde Zingst für die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungspla - nes eine Umweltprüfung veranlasst. Die Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieses wird nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung erfolgen. Der erforderliche Ausgleich für die Natur und Landschaft wurde durch die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Maßnahmen und deren Realisierung geschaffen.
Der Umweltbericht ist Anlage beigefügt und damit ein gesonderter Bestandteil der Begründung beim Planverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
Der Umweltbericht sagt aus, dass die zu erwartenden Eingriffe in die Landschaft und Natur und somit die Beeinträchtigung der Schutzgüter nur geringfügig sind.
Im Verfahren zum rechtskräftigen Bauleitplan - dem Bebauungsplan Nr. 4 „Paa - ler End“ wurde ein Grünordungsplan erarbeitet. Auf dessen Grundlage wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der vor genannten Planung festge - setzt.

10. Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone) nach § 89 LAWG

Eine Teilfläche im westlichen Geltungsbereich soll zu einer Fläche für den ru -

henden Verkehr nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB entwickelt werden. Ein Teilbereich befindet sich in einer 50 m breiten Bauverbotszone nach § 89 LAWG. Im verbindlichen Bauleitplan Nr. 4 „Paaler End" werden entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Kriterien dieser Zone berücksichtigt.
Die Lage der Begrenzung dieses Deichschutzstreifens und seine Vermassung sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

11. Ausführungen zu strom - und schifffahrtspolizeilicher Sicht:

Entsprechend des § 34 Bundesstraßenwassergesetz ist bei geplanten Beleuchtungslagen oder Leuchtreklamen darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

12. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern:

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung befinden sich Lage - und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Für den Umgang mit diesen Punkten und ihren Schutz ist das Vermessungs - und Katastergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern die Grundlage.

13. Immissionsschutz:

Um dem Schutzbedürfnis der an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungsarten entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen und innerhalb der zulässigen Nutzungen selbst zu entsprechen, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Paaler End" Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen festgesetzt .
Die sich ergebenen Nutzungskonflikte aus Verkehrs - und Gewerbelärm, die als Schallimmissionen in der Wohnbaufläche auftreten, werden durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage des für den Bebauungsplan Nr. 4 vorliegenden Gutachtens im Rahmen dessen Realisierung gelöst bzw. die Voraussetzungen für die Lösung umgesetzt.
Die entsprechenden Bereiche mit dem zutreffenden Planzeichen nach PlanzV 90 in der Planzeichnung dargestellt.

14. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Südosten von der Kreisstraße und über den Deichweg im Norden an das übrige innerörtliche Verkehrsnetz.

15. Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über den zuständigen zentralen Versorger durch das Vorhandensein entsprechender Anlage gesichert.

16. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch das Fernsprechnetz der Deut - schen Telekom durch vorhandene Anlagen entsprechend den Anforderungen gesichert.

17. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG, NC Bützow, sichert die Versorgung mit Erdgas durch vor - handene Versorgungsleitungen.

18. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in vorhandene Abwasserleitungssysteme eingeleitet, der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt und dort ord - nungsgemäß behandelt.

19. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der gesetzlichen Grund - lagen in die vorhandenen Gewässer eingeleitet. Bei den Vorflutern handelt es sich um Gräben II. Ordnung mit der Bezeichnung 11 / 2 und 11 / 3.

20. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an vorhandene Leitungssysteme der zentralen Wasserversorgung gesichert.

21. Abfallentsorgung

Entsprechend der jeweils gültigen Satzung des Landkreises Nordvorpommern er - folgt die Entsorgung des anfallenden Haus - , Spree - und Gewerbemülls.

22. Löschwasserversorgung

Das innerhalb des Plangeltungsbereiches verlegte Wasserleitungsnetz verfügt in den vorgeschriebenen Abständen über Hydranten, die eine ausreichende Lösch - wasserbereitstellung sichern.

23. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Ergebnis der Auseinandersetzung der Gemeinde zu den Hinweise und Anregun - gen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der sonsti - gen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingearbeitet.

.....

Der Bürgermeister

A. Kuhn

Seeheilbad Zingst, den 27.02. 2010

ANLAGE

UMWELTBERICHT

zur

1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

(Als Anlage zur Begründung vom 09.10.2009)

Vorhabenträger: **Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst

Architekt: **WILLI SCHÖN**
Im Kloster 11
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89570
Fax: 038232-89572

Büro Kiel:
Karlsbader Strasse 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-789109
Fax: 0431-789198

Stand: 09.10.2009

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 6
2.2 Schutzgut Wasser 7
2.3 Schutzgut Klima / Luft 7
2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen 8
2.5 Schutzgut Mensch 9
2.6 Schutzgut Landschaft 9
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 10
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter 10
2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 11

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 11

4. Alternative Planungsmöglichkeiten 11

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) 13

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 13

9. Literatur- und Quellenverzeichnis 14

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Stand: 21.07.2004) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als **Umweltbericht** gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zingst befindet sich direkt am Ortseingang aus Richtung Barth kommend. Er umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst (Stand: 12.04.2001) ist der westliche Bereich des Plangebietes als „Flächen für den ruhenden Verkehr" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Der mittlere Bereich ist von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Erstaufstellung – 1998) gemäß §6 Abs. 3 BauGB ausgenommen. Der östliche Bereich ist als Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Im Norden befindet sich eine „Fläche für die Landwirtschaft" mit der Zweckbindung „Extensives Weideland" nach § 5 Abs. 2 Nr. 9A BauGB.

Die Aufstellung der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.02.1998.

Auf den Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde der **Bebauungsplan Nr. 4 „Paaler End"** erarbeitet, welcher seit 15.12.2001 Rechtskraft besitzt. Die zulässige Bebauung wurde bis auf die Informations- und Dienstleistungseinrichtungen umgesetzt.

Die tatsächlich anzutreffenden Nutzungen stimmen nicht mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen überein. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die Flächen der 1. Änderungs- und 4. Ergänzungsfläche erhalten folgende Darstellungen: Im Westen werden die „Flächen für den ruhenden Verkehr" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in ihrer Ausdehnung beibehalten. Im Osten wird das Mischgebiet (MI) umgewandelt in „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die von der Darstellung des FNP ausgenommenen Flächen werden als „Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbindung „Großflächige Einzelhandelsgebiete (E), Tankstelle (T) und Informations- und Dienstleistungseinrichtungen (ID) dargestellt. Die Flächen für die Landwirtschaft bleiben bestehen.

Mit der 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird eine Übereinstimmung mit den bereits rechtskräftigen Nutzungen und den anzutreffenden Realitäten vor Ort hergestellt.

Das Plangebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die beabsichtigte Bodennutzungsänderung bzw. -ergänzung entspricht den Erfordernissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

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. 4 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rande der Gemeinde Zingst. Das Plangebiet wird im Nordosten von der vorhandenen Bebauung im Paalen begrenzt; im Südosten von der Barther Strasse; im Südwesten vom Boddendeich und im Nordwesten von der vorhandenen Bebauung.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

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.

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm MV** (2005) liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern** (1998) ist Zingst als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Weiterhin liegt Zingst innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Hinsichtlich Natur und Landschaft nennt der RROP Vorpommern folgende allgemeine Ziele:

- „Natur und Landschaft sollen in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen so genutzt und entwickelt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gewahrt bleibt und ein ökologisch funktionsfähiger, ausgewogener Naturhaushalt, ein gesunder Lebensraum und eine artenreiche Flora und Fauna dauerhaft gesichert werden können."
- „Auf die in den Naturräumen gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren naturnahen Elementen ist bei allen Planungen und Maßnahmen Rücksicht zu nehmen."

- „Zur Sicherung und Entwicklung der wertvollen Naturräume soll in der gesamten Region und anknüpfend an die Nachbarregionen durch ein Netz von Vorranggebieten und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ein Biotopverbund geschaffen werden."

Weitergehende Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., sind in den jeweiligen Kapiteln des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 4 „Paaler End" eingearbeitet und dort nachzulesen.

Lt. Darstellungen des **Regionalen Entwicklungskonzepts** (2002, Fortschreibung 2004) liegt auf der Halbinselkette ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.

Die Aussagen des **Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern** (2003) sind großräumig dargestellt und allgemein formuliert. Die Gemeinde Zingst liegt naturräumlich in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland". Die Potentielle Natürliche Vegetation wird mit „Birken-Stieleichenwäldern" und „Salz-/Dünengesellschaften" beschrieben.

Im **Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** (1996) werden für die Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland" Qualitätsziele formuliert, die in den Landschaftsplan der Gemeinde Zingst eingeflossen sind. Differenzierte Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet. Zingst liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden u.a genannt: die Förderung naturnaher Waldbereiche, die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes, Entwicklung der Boddenlandschaft für die landschaftsgebundene Erholung, Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst liegen Schutzgebiete von Nationaler und Internationaler Bedeutung:

Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft"
Die Gemeinde Zingst liegt im Nationalpark. Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Nationalparkregion soll als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und weiterentwickelt werden". Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich der Ortslage und damit das Plangebiet sind vom Geltungsbereich des Nationalparks ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft"
Zingst liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Boddenlandschaft". Hier wird die Erhaltung der besonderen Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft angestrebt, sowie ein naturverbundener Tourismus gefördert. Die Erhaltung der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft orientiert sich an einer standortgerechten Bodennutzung. In dieser Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
Die Gemeinde Zingst ist von zahlreichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) umgeben. Südlich von Zingst liegt das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst" (DE 1542-302, Stand: 2008). Folgende FFH-Arten lt. Standartdatenbogen sind vorhanden: Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal.
Gemäß dem Erlass zur FFH-Richtlinie in MV ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben in einem Abstand unter 300 m zu einem FFH-Gebiet liegt.
Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 200-300 m zum FFH-Gebiet. Da es sich um eine teilweise Umwidmung der vorhandenen Bebauung handelt sind keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund", SPA 15 DE 1542-401
Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans und Eiderente, sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler und Kranich vor.
Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 200-300 m zum Vogelschutzgebiet. Da es sich um eine teilweise Umwidmung der vorhandenen Bebauung handelt sind keine Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

Der **Landschaftsplan** (2003) der Gemeinde Seeheilbad Zingst weist für das Plangebiet: Gewerbegebiet (OIG), Parkplatz, Versiegelte Fläche (OVP – geplant, noch nicht gebaut) und lockeres Einzelhausgebiet (OEL) aus. Das Plangebiet wird von Baumreihen (BR) umgeben.
Die für das Plangebiet dargestellten Biotoptypen sind den „Biotopkomplexen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen(O) zuzuordnen. Hierzu zählen „dicht bebaute Stadtkerne und Stadtteilzentren mit hohem bebauten Anteil und geringen Vegetationsanteilen" (LAUN, 1997).

Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Paaler End" liegt ein **Grünordnungsplan** (1998) vor. Hierzu erfolgte eine flächendeckende Bestandskartierung der Freiflächen des Plangebietes. Im Plangebiet kamen zum damaligen Zeitpunkt folgende Biotoptypen vor: weitläufige, extensiv genutzte Wiesenflächen, Gräben und Gehölzbestände.

Aktuell stellt sich das Plangebiet wie folgt dar: Der westliche Bereich ist teilweise bebaut als Wohngebiet. Der östliche Bereich westlich des Grabens ist als Parkplatz ausgebaut. Der Bereich zwischen Deich und Graben ist Wiesenfläche. Der mittlere Bereich ist bebaut mit Tankstelle, Einkaufszentrum, Gartenmarkt. Insgesamt finden sich aktuell im Plangebiet Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung, die nicht in der Roten Liste für gefährdete Biotoptypen in der BRD geführt werden. Ein Schutzstatus nach Landesnaturschutzgesetz liegt ebenfalls nicht vor. Als geschützte Biotoptypen sind die den Graben begleitenden Gehölze und der Schilfbestand einzustufen. Sie bleiben erhalten. Ebenso der das Wohngebiet gliedernde „Grünzug" mit einem Graben und dem Baumbestand.

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

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

2.1 Schutzgut Boden

Bewertung:
Bei den Böden im Naturraum handelt es sich um überwiegend sandige Bodenarten; zum Teil steht auch schwach schluffiger bis schlickiger Boden oder Torf in geringen Mächtigkeiten an.
Sandböden haben eine geringe Speicherkapazität für Niederschlagswasser. Sie haben eine hohe Versickerungsrate und trocknen leicht aus.
Auf den unversiegelten Bereichen, steht der natürliche Boden auf der gesamten Fläche an und kann seine Funktionen von Versickerung, Verdunstung und Vegetationsstandort übernehmen.
Auf den durch Bebauung und Versiegelung veränderten Bereichen steht der der natürliche Boden steht stand nicht mehr an und hat seine Funktion im Naturhaushalt nur noch eingeschränkt erfüllt. Es sind keine Altablagerungen und Verdachtsflächen für kontaminierte Standorte verzeichnet.

Prognose:
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.
Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert, die jedoch von geringer Dauer sind und nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden können. Durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Parkplätzen werden Flächen dauerhaft versiegelt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung der vorhandenen Bebauung von einem Mischgebiet zu einem Wohngebiet. Der Parkplatz bleibt in seiner Ausdehnung vorhanden. Weiterhin werden die ehemals im Mischgebiet geplanten Einrichtungen, wie Tankstelle, Informations- und Dienstleistungszentrum, sowie Einzelhandelsbetriebe aus der Wohnbebauung ausgelagert und in einem Sondergebiet festgelegt. Der Bereich des Sondergebietes war bisher von den Darstellungen im FNP ausgenommen. Die Nutzungen jedoch bereits errichtet.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**
Im Plangebiet existieren mehrere Gräben II. Ordnung. Sie bleiben erhalten. Beidseits der Gräben ist ein 7 m breiter Steifen von der Bebauung freizuhalten. Im Wohngebiet wurde der Gewässerschutzstreifen auf eine Breite von 5 m reduziert.

*** 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 0,5-1,3 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.

Prognose:
Aufgrund der vorhandene Überbauung und Versiegelung bestehen Vorbelastungen. Die durch Versiegelung und Überbauung verminderte Infiltration des Niederschlagwassers kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung können bei Erhaltung der Versickerungsmöglichkeiten gemindert werden.
Allgemein sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Anfallende Niederschlagswasser sollen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen. Anlagebedingt wirkt sich Überbauung und Versiegelung negativ auf das Grundwasser aus. Bei Beachtung von Schutzmaßnahmen während der Bauphase können Kontaminationen vermieden werden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind zu vermeiden.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bewertung:
Das natürliche Kleinklima der Flächen des Plangebietes ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie durch die vorhandene Bebauung bereits verändert. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung und -leitung. Straßenverkehr (besonders in den Sommermonaten) führt zu Stickstoff- und Staubbelastungen angrenzender Bereiche.

Prognose:
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten. In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten 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.
Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassaden- und Dachbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen. Das Kleinklima kann durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert werden. Bepflanzungen sollten möglichst mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten erfolgen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Das Plangebiet ist durch den Parkplatz und die vorhandene Bebauung mit den gebäudenahen Freiflächen geprägt. Im westlichen Bereich zwischen Deich und Graben dominieren weitläufige Wiesenflächen mit grabenbegleitenden Gehölz- und Schilfbestand.
Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen. Der westliche Bereich ist naturnäher und weist eine höhere ökologische Wertigkeit.

Das Vorkommen einzelner Tierarten, die im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich sind, hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen. Die Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche) stellen potentielle Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume, Trittsteinbiotope) für einzelne heimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten zu erwarten, die auf den Freiflächen Nahrung suchen und einzelne Gebüsche als Brutbiotop nutzen. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht angetroffen worden (vgl. Aussagen des Grünordnungsplanes, 1998). Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte zum damaligen Zeitpunkt nicht.

Bewertung:
Hinsichtlich der Kriterien Artenvielfalt, Naturnähe und Seltenheit ist das östliche bebaute Plangebiet mit seinen Biotoptypen als geringwertig einzustufen. Die Charakteristik eines vom Menschen beeinflussten Siedlungsbereiches überwiegt hier. Der westliche Bereich ist naturnäher und hochwertiger einzustufen.

Prognose:
Allgemein führen Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Tierarten durch die künftige Nutzung der Flächen ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes nicht anzunehmen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht anzunehmen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Plangebiet ist intensiv zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften nach § 42 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 erfolgten im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Quartieren heimischer Fledermausarten angetroffen worden. Daher ist von keiner Gefahr einer direkten Tötung einzelner Individuen infolge des geplanten Vorhabens auszugehen. Aufgrund des Nichtvorhandenseins, sind keine nachhaltige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit einer Lebensstätte zu befürchten. Verbotstatbestände werden nicht verletzt.
Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet ist wahrscheinlich. Von einem Vorkommen streng geschützter Arten 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.

Europäische Vogelarten
Im Plangebiet kommen ausschließlich weit verbreitete und häufige Vogelarten der Siedlungsbereiche vor, die alle nicht bestands gefährdet sind. Der Baumbestand entlang der Gräben bleiben erhalten.

Unter Anwendung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG nicht zu erwarten.

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.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst hat Bedeutung für die Erholungsnutzung insofern hier den Tagestouristen ein Parkplatz zur Verfügung gestellt wird und ein Informations- und Dienstleistungszentrum vorhanden ist. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Gebiet ist intensiv zu durchgrünen.
Die Gemeinde Zingst hat aufgrund ihrer Lage und ihrer landschaftlichen Ausstattung eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Vorbelastungen können durch Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Lücken im Wegenetz, fehlende Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstrassen, Freizeitlärm etc. hervorgerufen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist durch die vorhandenen während der Sommermonate stärker frequentierten Straßen (Barther Straße / Jordanstraße) bereits gegeben.

Prognose:
In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Es ist temporär eine geringfügige Verschlechterung der Lärmsituation während der Bauphase zu erwarten. Anlagebedingt treten durch den Parkplatz, das Sondergebiet und das Wohngebiet keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 Plangebiet befindet sich im Ortseingangsbereich im Südwesten von Zingst. Das Landschafts-/Ortsbild des am Ortsrand liegenden Plangebietes wird in seiner näheren Umgebung durch die lockere Einfamilienhausbebauung im Norden geprägt. Westlich und südlich schließen sich ausgedehnte Wiesenflächen an, die durch Bäume und Gehölzgruppen gegliedert sind.

Bewertung:
Das Plangebiet befindet sich am Rande der geschlossenen Ortslage, im Ortszufahrtsbereich. Fließgewässer, wie die Gräben des Plangebietes mit ihrem Schilf- und Gehölzbestand, gliedern und beleben den Landschaftsausschnitt und bieten optische Gliederungspunkte und visuelle Reize. Die beiden, außerhalb des Plangebietes liegenden Deiche - der südlich gelegene Seedeich Zingst-Prerow und der das Plangebiet im Westen begrenzende Riegeldeich Zingst-West - stellen einen überörtlichen Rad- und Wanderweg dar. Boddenseitig ist am Deich südlich des Plangebietes ein Aussichtspunkt in Form eines reetgedeckten Pavillons vorhanden. Er stellt besonders zur Zeit des Vogelzuges einen attraktiven Anziehungspunkt für Touristen dar.
Das Plangebiet selbst ist kein Ort für die Erholung, bietet jedoch Tagestouristen die Möglichkeit Ihren PKW stehen zu lassen. Durch die Barther Straße wird Lärm in das Gebiet gebracht. Es sind Wegebeziehungen (Wander- und Radwege) vorhanden.

Prognose:
Auf einem weniger für die Erholung geeigneten Gelände bietet sich die Erschließung eines Sonder- und Wohngebietes in Verbindung mit einem Großparkplatz im Ortszufahrtsbereich an. So kann insbesondere der ruhende Verkehr aus dem Ortsbild herausgenommen werden.
Eine Eingrünung der Bebauung nach außen ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden. Die das Plangebiet umgebenden Baumreihen grünen das Plangebiet nach außen ein.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

ERGEBNIS: 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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet. Eine naturnahe, ungestörte Entwicklung ist nicht möglich. Die Defizite hinsichtlich geordneter städtebaulicher Entwicklung blieben bestehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Ortsbereich ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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.

Im Bauleitplanverfahren werden bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung durch Straßen und Wege wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert. Geschützte Biotope werden erhalten.

Verschiedene Maßnahmen im Plangebiet dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese wurden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4 „Paaler End“ ausführlich erläutert. Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:
Es erfolgt eine Begrenzung der Überbauung und Versiegelung. Unverschmutzte Oberflächenwasser und anfallende Niederschläge werden dem Graben zugeführt. Es erfolgt die Anlage von Entwässerungsmulden. Westlich des Grabens angelegte Parkflächen werden nicht versiegelt, so kann anfallendes Niederschlagswasser versickern.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:
Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Das Kleinklima wird durch intensive Begrünung (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) innerhalb des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN / BIOTOPTYPEN:
Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen Biotope. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgten umfangreiche Baumpflanzungen. Zur Sicherung und Entwicklung der Randzonen im Norden erfolgte eine langgezogene Baum- und Strauchpflanzung. Mit den durchgeführten Maßnahmen kann der Eingriff, der durch die Umgestaltung des Plangebietes hervorgerufen wurde, in vollem Umfang im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die 1. Änderung und 4. Ergänzung umfasst die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden. Es werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

SCHUTZGUT MENSCH:
Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Das Baugebiet wird intensiv begrünt (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften).

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:
Die Bebauung wurde durch geeignete Pflanzmaßnahmen (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) in die Landschaft eingebunden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:
Keine Maßnahmen erforderlich.

5.2 Ausgleich

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 8 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ausgeglichen werden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausgleich erfolgte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. 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 den Biotopverlust wurden im Plangebiet die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Kompensation herangezogen. Mit den geplanten Maßnahmen kann der Eingriff, der durch die Umgestaltung des Plangebietes hervorgerufen wird, in vollem Umfang im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die 1. Änderung und 4. Ergänzung umfasst die Umwidmung von Teilbereichen im Plangebiet. Die Nutzungen sind bereits vorhanden. Es werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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. 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. Die in den Kapiteln des vorliegenden Umweltberichts gemachten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.

Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht 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 § 4 c 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.

Da die geplante Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann zum derzeitigen Planungstand keine Überwachung erfolgen.
Da mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb des eigentlichen Vorhabens kein Handlungsbedarf für ein Monitoring.

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus abzuschliessenden vertraglichen Regelungen sowie den Auflagen der Baugenehmigung für die zu errichtenden Anlagen) hinaus nicht erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Paaler End" und die damit verbundene 1. Änderung und 4. Ergänzung und des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zingst.

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 erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Umwidmung der vorhandenen Bebauung von einem Mischgebiet zu einem Wohngebiet. Der Parkplatz bleibt in seiner Ausdehnung vorhanden. Weiterhin werden die ehemals im Mischgebiet geplanten Einrichtungen, wie Tankstelle, Informations- und Dienstleistungszentrum, sowie Einzelhandelsbetriebe aus der Wohnbebauung ausgelagert und in einem Sondergebiet festgelegt. Der Bereich des Sondergebietes war bisher von den Darstellungen im FNP ausgenommen. Die Nutzungen jedoch bereits errichtet.

Insgesamt können die Auswirkungen der Umwidmung der Flächen des Plangebietes auf die Umweltbelange als gering erheblich eingestuft werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 1. Änderung und 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Unterlagen und Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl.1 S. 466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)"

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern
(Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, 7. Änderung - geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der aktuellen Fassung

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) , zuletzt geändert durch Artikel 2 und 2a des Gesetzes vom 14.7.2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl: I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 2 Satz 2 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 79/409 EWG des Rates in der Fassung vom 13.8.1997
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 2 Erstes NaturschutzG-ÄndG vom 12. 12. 2007 (BGBl. I S. 2873)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.August 2002 (BGBl. S. 3245); zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669); zuletzt geändert geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2008 (GVOBl. M-V S. 296)

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V (2005):
Landesraumentwicklungsprogramm (GVOBl. M-V 2005, S. 308)

Regionaler Planungsverband Vorpommern (1998):
Regionales Raumordnungsprogramm

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2002):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2004):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern, Erste Fortschreibung

Umweltministerium M-V (2003):
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP)

Umweltministerium M-V (2005):
Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern – Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V (1996):
Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1996):
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern; Stand: April 1996
1. Fortschreibung(2009)

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1998):
Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände; Schriftenreihe, Heft 1, 1998

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe, Heft 3,1999

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 2001):
Landschaftsökologische Grundlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Neuanlage von Feldhecken in MV, Heft 1/2001

Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V (2002):
Nationalparkplan Vorpommersche Boddenlandschaft

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst, Kreis Nordvorpommern (Stand: 2000)

Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Stand: 2003)

Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (GschS)
in der Gemeinde Zingst vom 01.06.2004

Verwendete Literatur:

Blab (1993):
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz
4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg

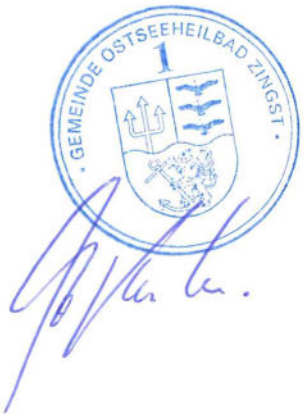
Bundesamt für Naturschutz (1998):
Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000
BFN, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

Flade (1994): Die Brutvogelgesellschaften Mittel- und Norddeutschlands

Meynen, Schmidthüsen (1962)
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände

Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst





Begründung

zur I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,

für das sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb"

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

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 11. November 2015

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Anlass der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst	3
2.	Inhalt und Ziel der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst	3
3.	Auswirkungen der Planung	4
4.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	5
4.1	Elektroenergieversorgung	5
4.2	Wasserversorgung	5
4.3	Gasversorgung	5
4.4	Abwasserbeseitigung	5
4.5	Fernmeldeeinrichtung	5
4.6	Kommunikation	6
4.7	Abfallbeseitigung	6
5.	Bodendenkmale und Bodenfunde	6
6.	Altlasten	7
7.	Naturschutz	7
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
7.2	Artenschutzrechtliche Belange	7
8.	Immissionsschutz	8
9.	Hochwasserschutz	8
10.	Wasser- und Bodenverband	9
11.	Brand- und Katastrophenschutz	9
12.	Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M/V	9
13.	Umweltbericht zur I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes	10

1. Erfordernis und Anlass der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Für die seit dem 27. Februar 2010 rechtswirksame I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst soll die I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung für den Bereich aus den Flurstücken 186/62, 186/63 tlws., 187 tlws., 188/2 tlws., 189/2 tlws., 190 tlws., 191, 192 und 193 der Flur 2 Gemarkung Zingst aufgestellt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst fasste in ihrer Gemeindevertretersitzung am 18. September 2014 den Beschluss, die I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst aufzustellen.

Anlass der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung war für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst einen weiteren Bereich am „Paaler End" als Bauland auszuweisen. Dazu wird die Wandlung von einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Informations - und Dienstleistungseinrichtungen" bzw. „Flächen für den ruhenden Verkehr" in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb" notwendig.

2. Inhalt und Ziel der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Die mit Datum vom 27. Februar 2010 rechtswirksame I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst soll erneut geändert werden. Der existierende Plan bleibt weiterhin bestehen, die Änderung wird nur partiell in dem gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich vorgenommen.

Die Änderungsfläche ist gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90) gekennzeichnet.

Die Ursprungsnutzung des Änderungsbereiches und die Lage im Gemeindegebiet sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im nachfolgenden Bereich, der

- im Norden durch den zum Straßenflurstück „Am Paalen" gehörenden Feldweg und den dort verlaufenden Graben
- im Osten durch die Straße „Zur Wellenwiese", die Bus- und LKW-Stellplätze, den Netto-Markt und die Tankstelle
- im Süden durch die Kreisstraße 25 (K 25)
- im Westen durch die angrenzenden Grünflächen bis zum Deich

begrenzt ist, geändert.

Der Geltungsbereich der zu ändernden Fläche beträgt ca. 1,0 ha und beinhaltet derzeit die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Informations - und Dienstleistungseinrichtungen" bzw. „Flächen für den ruhenden Verkehr". Im Entwurf der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung verläuft diese Fläche im gesamten Bereich nördlich der Kreisstraße 25, hier „Barther Straße". Der Bereich hat derzeitig keine spezifische Zweckbestimmung. Sie wird teilweise als Verkehrsfläche zum Parken genutzt bzw. als Grünfläche landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Im Zuge der Ortsentwicklung des Ostseeheilbades Zingst haben sich in diesem Gebiet aufgrund der räumlichen Lage am Ortsrand ein Discounter, ein Gartenfachmarkt und eine Tankstelle etabliert. Für diese Betriebe ist die gewisse vorhandene Großräumigkeit von Bedeutung.
Entsprechend sollen nun weitere Flächen als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen bzw. dessen Zweckbestimmung geändert werden.

Die zu überplanende Fläche wurde entsprechend als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb" dargestellt. Somit fügt sich die I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in die vorbereitende Planung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ein.

Im Entwurf der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb" vorgenommen.

Der Geltungsbereich der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat sich aufgrund von Flächenverschiebungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, das im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) durchgeführt wird, geringfügig geändert.

3. Auswirkungen der Planung

Die I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wirkt sich positiv und ordnend auf die Ortsentwicklung von Zingst aus.
Die beabsichtigte Entwicklung von zwei Einzelhandelsbetrieben wurde durch ein Einzelhandelskonzept, dass die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben hat, positiv bewertet.

Wie bereits unter Punkt 2 dieser Begründung dargelegt, ergeben sich Änderungen gegenüber der gegenwärtigen planerischen Situation. Der teilweise Entzug einer „Fläche für den ruhenden Verkehr" zeigt sich hier am Ortsrand als unbedeutend und planungsrechtlich richtig. Für diesen Nutzungszweck weist die rechtswirksame I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes weiterhin großzügige Flächen aus.

Der im Hinblick auf die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes zu erwartende Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber der rechtswirksamen Planung nicht.

Wenn die Situation es erfordert, wird im Rahmen der Erarbeitung verbindlicher Bauleitpläne die genaue Höhe der Verkehrsgeräuschimmissionen der Bauflächen ermittelt, um dann eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen dort festzusetzen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Errichtung von gewerblichen Betrieben und Einrichtungen Detailpläne dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V zur Stellungnahme zu übergeben. Dazu sind zusammen mit dem Bauantrag folgende Bauunterlagen einzureichen: Bauprojekt mit Baubeschreibung, Lageplan, Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, Darstellung der Technologie, genaue Anlagebeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Im Planungsbereich der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

4.1 Elektroenergieversorgung

Eine Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz gewährleistet werden und ist mit der E.ON edis AG abzustimmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die technischen Ausführungshinweise der E.ON edis AG sowie die Leitungstrassen und Anlagen der Hoch-, Mittel- und Niederspannungsebene und die Fernmeldeanlagen zu beachten.

4.2 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. Bei Bedarf sind Anträge zum Anschluss direkt an die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" zu stellen.

4.3 Gasversorgung

Im Hoheitsgebiet der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst befinden sich zahlreiche Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, Druckregelanlagen, mit der HDL mitverlegte Informations-/ Steuerkabel sowie Hausanschlüsse. Sofern Änderungen an den vorhandenen Anlagen vorgenommen werden, ist der entsprechende Gasversorger zu informieren. Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

4.4 Abwasserbeseitigung

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

4.5 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planungsbereich der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion

GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Detaillierte Stellungnahmen der Deutschen Telekom AG erfolgen gesondert auf der Bebauungsplanebene. Um Beschädigungen an den Anlagen der Deutschen Telekom AG auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, dass der Bauausführende spätestens zwei Wochen vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG aktuelle Informationen einholt.
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

4.6 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

4.7 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Aufgrund der geplanten Nutzung / Bebauung der Flächen mit Einzelhandelsbetrieben ergibt sich ein Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen vom 02.11.2009.

Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u.a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.

Die anschlusspflichtigen Nutzer des Geltungsbereiches haben die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke und gegebenenfalls Sperrmüll zur Leerung bzw. Abholung an der Gemeindestraße „Zur Wellenwiese" bereitzustellen.

Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5. 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.

6. 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.

7. Naturschutz
7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in die Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Landschaftsgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 21. Juli 1998 unter § 15 LNatSchG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Grünordnungspläne erarbeitet, in denen Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils konkrete Vorhaben nachgewiesen und durch den Verursacher zu realisieren sind.

Die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandelsbetrieb" wurde bereits auf das notwendige Mindestmaß reduziert, um die Funktionsfähigkeit des westlich angrenzenden Bereiches „Flächen für den ruhenden Verkehr" aufrecht zu erhalten. Entsprechend können hier „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nicht festgesetzt werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet unterliegt vollständig der Bewirtschaftung, ist gänzlich unbebaut sowie mit teilweiser Gehölzstruktur, die die räumliche Trennung zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der verkehrlichen Erschließung bildet, versehen.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelte Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch das angrenzende sonstige Sondergebiet sowie die landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

8. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung" wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 27. Mai 2015 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (verbindliche Bauleitplanung) vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Immissionen von Geräuschspitzen im Tag- und Nachtzeitraum an allen angrenzenden Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte liegen. Die Anforderungen an das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße werden eingehalten.

Ausführliche Erläuterungen bzw. die sich eventuell aus der „Schalltechnische Untersuchung" ergebenen Festlegungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

9. Hochwasserschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst mit Stand 10. April 2000 erfolgte keine Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Entsprechend entfiel auch für den Änderungsbereich die Kennzeichnung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern, Stand: August 2010) wird unter dem Punkt 5.3 „Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz" auf das Vorbehaltsgebiet „Küstenschutz" hingewiesen. Entsprechend sollen in den Vorbehaltsgebieten „Küstenschutz" alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

Im Änderungsverfahren zur I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind die Ziele der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Für den Bereich Fischland / Darß / Zingst liegen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den Hochwassergefahrenkarten ist das Ausmaß der Überflutung von ausgewählten Hochwasserereignissen in den betroffenen Bereichen (Binnen / Küste) kartografisch dargestellt. In dem betroffenen Abschnitt sind die drei Szenarien 200-jährliches Ereignis + Klimazuschlag + Versagen der HW-Schutzanlagen, 200-jährliches Ereignis (BHW) und ein 20-jährliches Ereignis dargestellt. Für alle drei Szenarien (Ereignis niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit) wird die Wassertiefe ausgewiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 5 Absatz 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Der Bereich der Planänderung ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Als eingestuftes Risikogebiet muss dies aber im Flächennutzungsplan vermerkt sein.

Im Zuge der weiteren Umsetzung der EG-HWRM-RL sind für die Risikogebiete Risikomanagementpläne aufzustellen.

Die Überschwemmungsgebiete gemäß § 5 Absatz 4a BauGB müssen für das gesamte Gemeindegebiet bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

10. Wasser- und Bodenverband

Im Geltungsbereich der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist ein vom Wasser- und Bodenverband zu unterhaltendes Gewässer II. Ordnung enthalten. Hierbei handelt es sich um den Graben Zi 11/3 am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches. Zudem grenzt der Graben Zi 11/3/24 an die nördliche Plangebietsgrenze.

Die Ortslage Zingst liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette".

11. Brand- und Katastrophenschutz

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst keine Flächen, die beim Munitionsbergungsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Bereiche geführt werden, bekannt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes können Stellungnahmen des MBD aufgrund der räumlichen Abgrenzung vorhabenbezogener und präziser abgegeben werden.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in Bereichen, die für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannt sind, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

12. Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M/V

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten sind jedoch bei der weiteren Überplanung die einschlägigen Informationen des Landesvermessungsamtes M/V über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

13. Umweltbericht zur I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

13.0 Inhaltsverzeichnis

13.1	Einleitung	11
13.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	11
13.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
13.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
13.3.1.1	Schutzgut Mensch	12
13.3.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	12
13.3.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	13
13.3.1.4	Schutzgut Landschaft	13
13.3.1.5	Schutzgut Boden	14
13.3.1.6	Schutzgut Wasser	14
13.3.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
13.3.2	Wechselwirkungen	15
13.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
13.3.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
13.3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
13.3.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	16
13.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
13.5	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	16
13.6	Zusammenfassung	16

13.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Als landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet einige Bäume. Hier ist insbesondere die Schwarz - Pappel an der nördlichen Plangebietsgrenze zu erwähnen. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope, hier ohne Berücksichtigung der vorhandenen älteren Einzelbäume, gibt es nicht.
Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen. Als Fließgewässer II. Ordnung verläuft der Graben Zi 11/3 mittig durch das Plangebiet von der Kreisstraße 25 (K 25) in nördlicher Richtung.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Eine „Schalltechnische Untersuchung" wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 27. Mai 2015 liegt der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vor.

Im Geltungsbereich der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft". Der Änderungsbereich liegt aber nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.
Die Grenze der zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund" liegen etwa 200,0 m südlich vom Plangebiet.

13.2 Planerische und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB sind dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Der Umweltbericht soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.
Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

13.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
13.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
13.3.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete, das östlich am Änderungsbereich angrenzt, von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) werden eingehalten. Störende Emissionsherde sind nicht erkennbar.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die häuslichen und gewerblichen Abfälle werden durch die Anlieger getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne", in „Gelben Säcken" bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.
Gewerbliche Abfälle, die einer speziellen Entsorgung bedürfen, fallen nicht an.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

13.3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum. Es wird in seiner Gesamtheit regelmäßig bewirtschaftet, hiervon ausgenommen sind die Flächen mit Gehölzbestand. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet im nordöstlichen Bereich Versiegelungen. Im gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, unter anderem in Form von Frischweide, Intensivgrünland auf Mineralstandorten und Ruderaler Staudenflur auf frischen bis trockenen Mineralstandorten.
Vereinzelte Kleingehölze, auch als Heckenstruktur, sowie Einzelbäume sind grabenbegleitend und im Bereich der Versiegelungen vorhanden.
Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Ausnahme gilt die Schwarz - Pappel, die als Habitat für Brutvögel und Fledermäuse eingestuft wird.

Bewertung

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt.
Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.
Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitärbäume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen, werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.
Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Grünflächen teilweise versiegelt.
Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

13.3.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten aufgelockerten Bebauungen und kleineren dazwischen liegenden Grün- und Gartenflächen wirken sich nicht negativ aus.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

13.3.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Osten als Stellpatz und als Lagerfläche für eine Müllaufschüttung sowie im westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Größere zusammenhängende Gehölzgruppen, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, sind entlang des Grabens anzutreffen.
Das Gelände ist in sich eben und liegt im Südwesten bei 0,05 m über HN und steigt bis auf 1,10 m über HN im Nordosten. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden. Durch die angrenzende Tankstelle und den Discounter ist das Gebiet bereits durch gewerbliche Gebäude vorgeprägt.
Die verkehrstechnische Erschließung, die sich auf eine Planstraße sowie die erforderlichen Grundstückszufahrten reduziert, wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Die drei festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen nur eine festgesetzte Hauptbebauung zu. Umgrenzende Flächen werden nutzungsbedingt versiegelt bzw. in Randlagen begrünt. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft ist damit weiterhin gegeben.
Im Geltungsbereich kann ein Großteil vorhandener Einzelbäume nicht erhalten bleiben, da diese innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

13.3.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.
Durch die Wandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Parkplatzflächen in ein sonstiges Sondergebiet wird das Schutzgut Boden nicht beeinflusst. Weiterhin bleiben Dauergrünflächen bestehen bzw. werden neu geschaffen.
Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Durch eine raumsparende Verkehrserschließung sollen die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 notwendig werden, um auf den Grundstücken die geplante Nutzung sowie die notwendige verkehrliche Erschließung zu integrieren. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens. Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen.
Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

13.3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten" (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen" (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die geplante Beseitigung der Schmutz- und Regenwässer im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücken versickert.
Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist.
Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

13.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.
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.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

13.3.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen bzw. durch die Landwirtschaft vorgeprägten Bereiche nicht zu erwarten.

13.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes grundsätzlich verändern.

Der ökologische Umbau einer landwirtschaftlichen Fläche sowie eines öffentlichen Parkplatzes in ein sonstiges Sondergebiet wird die Qualität der Umwelt fortschrittlich beeinflussen und damit für die Bewohner einen wesentlichen Teil der Lebensbedingungen verbessern.
Es werden zusammenhängende Grünflächen entstehen. Straßenbegleitende Solitärbäume geben dem geplanten Gebiet einen durchgrünten Charakter.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.

13.3.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bauliche Abrundung innerhalb der Ortslage Zingst würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Eine Aufwertung des sonstigen Sondergebietes, die

bereichsweise bereits Bestandteil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes für dieses Gebiet ist, mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung angemessener gewerblicher Objekte könnte nicht vorgenommen werden.
Weiterhin werden durch die Realisierung der Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen nahe vieler touristischer Attraktionen, wie die Urlaubsregion Fischland / Darß / Zingst und der Stadt Barth, Einkaufsmöglichkeiten geschaffen, die in dem Urlauberzentrum Zingst notwendig sind.

13.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

13.3.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

13.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung mit einer geringfügigen Erweiterung des sonstigen Sondergebietes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Zingst nicht möglich.

13.5 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring"

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

13.6 Zusammenfassung

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Zingst folgend, soll mit der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb" in der Ortslage Zingst ausgewiesen werden.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind die ausgewiesenen Flächen Teil eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Informations - und Dienstleistungseinrichtungen" sowie Flächen für den ruhenden Verkehr.
Entsprechend erfolgt für den Geltungsbereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Informations - und

Dienstleistungseinrichtungen" bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb" im Rahmen der I. Änderung der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann aber ausgeschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der der I. Änderung und IV. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Andreas Kuhn

Bürgermeister

Ostseeheilbad Zingst, 21. Okt. 2014
geändert am: 17. Juni 2015
geändert am: 11. Nov. 2015

A. Kuhn
Bürgermeister

Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 26.04.2006

Erläuterungsbericht zur 2. Änderung ung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst Bl.- Nr. 01

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf Grund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... .

2. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des F- Planes

Das Planungsgebiet schließt direkt im Westen an die Ortslage des Ortsteiles Müggenburg an und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine Weidefläche (Flurstück 34) und einen Graben (Flurstück 35)
- im Osten durch die Landstraße L 35
- im Süden durch die Flurstücke 42/1; 42/8; 42/9; 42/10; 42/1; 39/6; 39/4; 38/5; 38/4; 38/8; 38/13; 38/12; 38/11; 38/10
- im Westen durch das Teilgrundstück Flurstück 42/11 und das Flurstück 37/2

3. Gegenwärtige Nutzung

Die Grundstückfläche des Planungsgebietes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt westlich der Ortslage des Ortsteiles Müggenburg.
Bei der Fläche des Planungsgebietes handelt es sich um eine relativ ebene Fläche mit Höhen von + 0,2 m bis 0,5 m HN.
Das Planungsgebiet wird im Norden durch einen Graben 2. Ordnung tangiert.
Die geschilderte topografische Oberflächengestalt läßt eine ordnungsgemäße Bebauung zu.
Die in ihrer Nutzung zu ändernde Fläche ist zur Zeit Weideland, wird auch als als solches genutzt. Teile davon werden auch zeitweise schon als Reitplatz genutzt.

4. Nutzung der Umgebung

Im Norden befinden sich sowohl die vom Ortsteil Zingst zur Sundischen Wiese / Pramort führenden kommunalen Straße und dort angrenzende landwirtschaftliche Flächen, die als Weideland extensiv genutzt werden.
Im Osten befindet sich ein Teil der Ortslage des Ortsteiles Müggenburg.
Im Süden und im Westen grenzt die zu überplanenden Fläche an landwirtschaftliche Flächen, die gleichfalls als extensives Weideland genutzt werden.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Gemeinde Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - vor. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB im amtlichen Verkündigungsblatt „Zingster Strandbote“ am 12.04.2001 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst mit den genehmigten Teilen wirksam.
Das Planungsgebiet ist dort nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft als „Extensives Weideland“ ausgewiesen.
Der mit Beschluß vom 20.02.92 der Gemeindevertretung in Aufstellung befindliche Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 11 - Reiterhof Müggenburg - wurde in Vergangenheit nicht realisiert. Er soll nunmehr mit einem anderen - kleinerem - Flächenzuschnitt mit einer um ca. 60 % kleineren Fläche und durch einen anderen Investor in kurzer Frist umgesetzt werden.

Die Gemeinde Zingst beabsichtigt deshalb, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesene Fläche in Größe des Planungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 in eine Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung - Reiterhof - nach § 11 BauNVO zu ändern.
Um mit der künftigen festzusetzenden Nutzung des Flächennutzungsplanes den Anforderungen des BauGB nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen, erfolgt die genannte Änderung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 nach § 8 Abs. 3 Satz 1 im Parallelverfahren.

6. **Belange des Raumordnungsprogramm Vorpommern**
Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat sich als viertgrößte Gemeinde und als äusserst attraktiver Ort des Kreises Nordvorpommern entsprechend dem Regionalen Raumordungsprogramm Vorpommern zu einem Tourismusschwerpunktraum entwickelt.
Für einen vom Tourismus beherrschten Ort wie die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist es deshalb zwingend notwendig, für die Erhöhung der Attraktivität des Ortes, für die Erweiterung des touristischen Angebotes und zur Fortentwicklung des Ortsteiles Müggenburg im wirtschaftlichen Interesse, das Baurecht für die Errichtung des geplanten Reiterhofes und seinen für die Bewirtschaftung erforderlichen Anzahl von Ferienwohnungen zu schaffen.

7. **Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Das Seeheilbad Zingst mit seinen ca. 3 200 Einwohnern erfreut sich zunehmend als beliebter Fremdenverkehrsort mit steigenden Tendenzen.
Aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die 2. Änderung der wirksamen Flächennutzungsplanung und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren eine dem Wohl der Allgemeinheit sozial gerechtfertigte Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB erreicht werden.
Diese beabsichtigte geänderte Bodennutzung richtet sich nach den realen vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst, da die geplante Nutzung absolut im Interesse einer weiteren touristischen Entwicklung unbedingt erforderlich ist.
Damit besteht endgültige Klarheit über eine lang nachhaltige städtebauliche Entwicklung der durch die 2. Änderung zu überplanende Fläche.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat daher für die betroffene Änderungsfläche die Darstellung einer Fläche als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Reiterhof“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Die Absicht, eine Flächennutzung in der geschilderten Art zu erreichen, steht wegen des dringenden Bedarfes an Bauland in diesem Bereich der Gemeinde voll in Einklang mit den umfassenden Erfordernissen des Ortes.

Das sich in unmittelbarer Nähe über Jahre nicht genutzte Gelände der ehemaligen Färsenaufzuchtanlage kann als Alternativstandort nicht genutzt werden.
Die erwähnten Flächen befinden sich in privatem Eigentum einer Erbengemeinschaft und sollten in Vergangenheit bereits zur Realisierung anderen baulicher Nutzungen be - baut werden. Das ist durch das Verhalten dieser Erbengemeinschaft zum Verkauf nicht gelungen. Seitdem besteht keine Verbindung mehr zwischen den Eigentümern und dem Erwerber.
Eine Bebaubarkeit dieses Geländes ist also mittelfristig objektiv nicht möglich.

Die genannten Flächen sind außerdem perspektivisch für eine andere gleichfalls im kommunalen Interesse liegenden Art der baulichen Nutzung vorgesehen und als Wohnbauland, Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Kurklinik und Ferienhäuser im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.
Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt, die mögliche Nutzungsart Sondergebiet mit der Zweckbindung „Reiterhof" als Initialplanung zu nutzen, um den städtebauli - chen Missstand zu beseitigen und den Rückbau der alten baulichen Anlagen für na - turrechtliche Ausgleichsmaßnahmen beschäftigt.
Sie konnte jedoch aufgrund der vorgenannten objektiven, mittelfristig nicht überwind - baren Hindernisse zu keinem anderen Ergebnis gelangen.
Die Umsetzung einer solchen Initialplanung ist über lange Jahre nicht erkennbar.
Die zum jetzigen Zeitpunkt dringend erforderliche Berücksichtigung der Schaffung gesunder Arbeits - und Wohnverhältnisse für Teile der Bevölkerung der Gemeinde, der Vermeidung der Entwicklung einseitiger Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde, der Fortentwicklung des Ortsteiles Müggenburg und die der wichtigen wirtschaftlichen Be - lange würde damit in eine relativ ferne Zukunft geschoben.

Daher hat sich die Gemeinde Zingst unter Berücksichtigung aller Faktoren entschlos - sen, durch die vorliegende Planung mit den im kommunalen Interesse befindlichen Planungszielen fortzuführen.
Die konzipierten Baukörper des geplanten Reiterhofes, deren verbindliche Bauleit - planung auf der gesetzlichen Grundlage im Parallelverfahren befindet, mit ihrem ländlichen Charakter ordnen sich durch ihre unmittelbare Anbindung an die Ortslage städtebaulich ein. Die Gebäude haben in der Regel steile Satteldächer mit ortstypi - scher Ziegeleindeckung. Sie wirken in natura nicht als gesonderte Siedlung, son - dern bilden eine Abrundung bzw. Ergänzung der Ortslage und somit ein einheitliches Ganzes.
Zur guten gestalterischen Verträglichkeit mit der sie umgebenen natürlichen Umweit wird mit Gestaltungsmitteln und der Farbgebung zurückhaltend umgegangen.

Zur Sicherung des touristischen Bedarfes und zur weiteren wirtschaftlichen Entwick- lung des Ortsteiles Müggenburg soll das Baurecht für die Errichtung eines Reiterho- fes auf einer bis jetzt als extensives Weideland genutzten Fläche geschaffen werden.

Es wird erreicht, daß
1. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht,
2. eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet,
3. dem Erfordernis der Bereitstellung von Bauland für eine solche Funktion - Reiter- hof - in diesem Bereich entsprochen wird,
4. die Beeinflussung der natürlichen Umwelt wesentlich durch die Reduzierung der ursprünglich für einen Reiterhof genehmigten Fläche um ca. 60% reduziert wird,

5. eine Fortentwicklung des Ortsteiles Müggenburg im wirtschaftlichen Interesse zu erwarten ist
   und
6. dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel.

Die Gesamtgröße der in ihrer Nutzung zu ändernden Fläche beträgt ca. 4,69 ha.

8. Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aus vor genannten Gründen will die Gemeinde Zingst die dargestellte Fläche als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Reiterhof" nach § 11 Abs. 1 Bau - NVO entwickeln.

9. Natur- und Landschaftspflege:

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

9.1 Grünordnung

In dem im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 Untersuchungen zu den Gegebenheiten gemacht und die naturschutzrechtlich erforderlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und rechtlich festgesetzt.

9.2 Änderung der „engeren" Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Boddenlandschaft

Ein Teil der überplanten Fläche des Plangeltungsbereiches - der Turnierplatz - (nordwestlicher Teil) befindet sich mit einer Größe von ca. 16 000 m² in der „ engeren" Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Boddenlandschaft.
In Punkt 7 des Erläuterungsberichtes wurde dargestellt, daß kaum Möglichkeiten für Ausweisung einer Fläche als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Reiterhof" als wichtiger touristischer Infrastruktureinrichtung bestehen und somit der Bereich der „weiteren" Schutzzone für die erforderliche Flächengröße nicht ausreichend ist.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege trotzdem in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, soll das südöstlich parallel zur Dorfstraße liegende extensiv genutzte Weideland in einer Größe von ca. 49 000 m² im Zuge eines Änderungsverfahrens durch Verschiebung der „engeren" Schutzzone für die für den für einen Turnierplatz des Reiterhofes in Anspruch zu nehmende Fläche in den Status der „engeren" Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes versetzt werden.

Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche dargestellt, die nach § 5 Abs.1 Satz 2 BauGB durch gemeindlichen Beschluß vom 12.02.1998 von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurde.
Die neue, zur „engeren" Schutzzone zum Landschaftsschutzgebiet hinzukommende Fläche verfügt nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde über die gleichen Schutzmerkmale wie die Fläche des Turnierplatzes. Diese befindet sich nach Abschluss des Verfahrens in der „weiteren" Schutzzone, in der dann für eine Bebauung ein Erlaubnisvorbehalt gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung besteht
Durch die unterschiedlich großen Flächen vergrößert sich die „enge" Schutzzone zum Vorteil des Landschaftsschutzgebietes.

Den entsprechenden Beschluß hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeheilbad Zingst bereits am 03.07.2003 gefaßt.
Nach dem Erscheinen der Bekanntmachung zur Änderungsverordnung des Landschafts - schutzgebietes „Boddenlandschaft" vom 30.11.2004 im Kreisblatt Nr. 11 am 14.12.2004 befindet sich das Sondergebiet „Reiterhof" nicht mehr in der engen Schutzzone des Land - schaftsschutzgebietes.

9.3 Schutz des Nationalparkes / Reit - und Kutschwege

Die Fläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im unmittelbaren Vorfeld des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Aus diesem Grun - de und aus Gründen der Erlangung des Einklanges mit der natürlichen Umwelt wird durch Festsetzungen zu den Baukörpern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplan - ung diesem Erfordernis Rechnung getragen.
Die Untersuchungen der Vorprüfung des Einzelfalls zum UVP - Gesetz und zur FFH - Vor - prüfung haben ergeben, daß keine wesentlichen negative Einflüsse durch das Auswei - sen einer solchen Sondergebietsfläche zu erwarten sind.
Ausführliche Darlegungen können sowohl den Punkten 9.4 und 9,5 als auch den bei - den genannten und vorliegenden Vorprüfungen entnommen werden.
Die Nutzung der vorhandenen Reitwege der Gemeinde Seeheilbad Zingst geht bereits seit Jahren durch einen bereits jetzt (und künftig den gleichen) Betreiber eines Reiter - hofes auf der Grundlage eines Reit - und Kutschwegeplanes bzw. - konzeptes von stat - ten. Dieser Reit - und Kutschwegeplan ist mit dem Nationalparkamt einvernehmlich ab - gestimmt. Eine Erweiterung des Reit - und Kuschwagennetzes ist nicht vorgesehen.
Die Gemeinde Seheilbad Zingst ist der Auffassung, daß die zusätzlichen Belastungen durch die Nutzungsänderung nur sehr unwesentlich höher sein werden und sich in jedem Fall in vertretbarem Rahmen befinden.
Der Reitbetrieb soll sich vor allem viel mehr auf die Benutzung von Turnier-, Abreite- und Dressur -, Longierplätzen und einer Reithalle beziehen.
Es ist davon auszugehen, daß dieser Freizeitsport im Ortsteil Müggenburg schon immer existierte, jetzt aber unter Nutzung der anderen Organisation in Form der Bündelung und geführten Ausritten viel besser Einfluß auf die naturverträgliche Ausübung dieser Freizeit - beschäftigung genommen werden kann und negative Auswirkungen weitestgehend ver - mieden werden.

9.4 UVP-Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) soll zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen sicherstellen, daß Auswirkungen von öffentlichen und privaten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig ermittelt, umfassend beschrieben und bewertet werden.
In der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind die Vorhabenarten aufgeführt, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.
Grundsätzlich ist dabei zwischen Vorhaben zu unterscheiden, die zwingend einer UVP unterliegen und solchen Vorhaben, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, daß erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können.

Mit der Benachbarung verschiedener Schutzgebiete wie dem Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft", dem gleichnamigen Europäischen Vogelschutzgebiet und anderer gemäß FFH - Richtlinie geschützter Flächen weist die Fläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine sehr sensible Lage auf.
Verbunden sind damit auch negative Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die für Naturschutz und Landschaftspflege von Bedeutung sind. Anderseits befindet sich das Vorhabengebiet in einem Tourismusschwerpunktgebiet.
Aufgrund der im Vorhabengebiet und auf angrenzenden Flächen bestehenden signifi-

kanten Vorbelastungen durch angrenzende Wohnbebauung und zeitweilig intensiv genutzte Straßen und Wege wird die Einschätzung gegeben, daß die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVPG nicht erheblich sein werden.
Für das geplante Vorhaben ergibt sich deshalb keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3a UVPG. Das hat eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1, Spalte 2 Nr. 18.1.2 der Liste der UVP - pflichtigen Vorhaben im Rahmen der Erarbeitung des parallel im Verfahren befindlichen verbindlichen Bauleitplanes ergeben.

9.5 FFH - Vorprüfung

Die Verpflichtung zur FFH - Prüfung ergibt sich aus § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
Die Änderungsfläche befindet sich in der Nähe mehrerer Schutzgebiete. Neben dem Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft befinden sich in geringer Entfernung die gemeldeten FFH - Gebiete Nr. 47 (Zingster Boddenkette, Windwatt, Pramort und Sundische Wiese) und Nr. 4 (Teile des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft - Insel Barther Oie, Kirr und Großer Werder) sowie der Fachvorschlag des LUNG für die Nachmeldung von weiteren FFH - Gebieten die potentiellen FFH - Gebiete N 083 (Recknitz - Ästuar) und E 047 (Erweiterung Osterwald).
Die an das Vorhabengebiet angrenzenden bzw. in geringer Entfernung befindlichen Land - und Wasserflächen in östlicher, südlicher und westlicher Richtung sind Bestandteil des Nationalparkes, Vorpommersche Boddenlandschaft, der als Vorrangraum für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft ist.
Die Flächen des Nationalparkes gehören zum Europäischen Vogelschutzgebiet Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Nach den Kriterien der Vogelschutzrichtlinie der EU ist der Nationalpark als IBA - Gebiet und als SPA -Gebiet ausgewiesen.
Im Rahmen der FFH - Vorprüfung (Stand Juni 2004) konnte festgestellt werden, daß sich durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzwerks der angrenzenden FFH - Gebiete und des EU - Vogelschutzgebietes ergeben und deshalb eine FFH - Hauptprüfung nicht erforderlich ist.

10. Besonderheiten der Planung

Die zu überplanende Fläche liegt auf niedrigem Geländeniveau bei ca. + 0,2 und + 0,5 m HN.
Die Deiche entlang des Boddens sind in ihrem derzeitigen Zustand nicht in der Lage, das Bemessungshochwasser zu kehren. Somit liegt das Planungsgebiet im sturmflutgefährdeten Raum.

Als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Zingst - Bodden gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1949) bei BHW = HN + 1,95 m. Zusätzlich ist entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenauflauf zu beachten.
Die geplanten Gebäude sind aufgrund der gerungen Grundwasserflurabstände von ca. 0,2 m gegen Auftrieb zu sichern.
Durch das Land Mecklenburg-Vorpommern gibt es zur Zeit konkrete Planungen zur Verbesserung des Sturmflutschutzes der Gemeinde Seeheilbad Zingst, speziell im Ortsteil Müggenburg.

Um trotzdem dem erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zu entsprechen, sind besondere bauliche Schutzmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden vorgesehen.
Es kommt eine wasserbeständigen Bauweise mit Baustoffen auf Kalkbasis zur An - wendung. Die Bodenplatte und die Wände werden als weiße Wanne aus wasserun - durchlässigem Beton errichtet.
Das beabsichtigte Fachwerk wird vor die weiße Wanne vorgebaut.
Das zu bebauende Gelände wird um eine Höhe von 0,70 m angehoben, so daß mit der jetzigen Höhe von 0,20 HN ein Hochwasserschutz von 0.90 HN entsteht.
Die Schutzvorrichtungen für Fenster und Türen werden bis zu einer Höhe von 1,30 HN vormontiert, so daß für alle Gebäude ein Hochwasserschutz von ca. 2,20 HN gewährleistet ist.
Die Zuleitungen (Gas, Wasser, Strom, Fernmeldetechnik) werden wasserundurch - lässig abgedichtet.
Um bei Hochwasser den Wasseraustritt aus den Sanitäranlagen zu vermeiden, werden in den Gebäuden Rückstauklappen installiert.
Die Fenster und Türen bestehen aus Kunststoff und werden im Hochwasserfall mit wasserdichten Platten abgedichtet, die in den jeweiligen Hauswirtschaftsräumen gelagert werden, um bei Bedarf eine reibungslose und schnelle Montage zu ermög - lichen.
Das gesamte Erdgeschoß wird gefliest.
Zur zusätzlichen Sicherung werden Stromversorgungskasten, Anschlusskasten Fern - meldetechnik, sowie die Heizungsanlage in das Obergeschoß verlegt. Das Erdge - schoss kann separat abgeschaltet werden.
Der Hochwasserschutz wird auch bei Nichtbelegung gewährleistet, da die Betreuung aller Häuser dem Reiterhof obliegt.
Verhaltensregeln bei Hochwasser und die Selbstschutzmaßnahmen werden in den Häusern ausgelegt.

Bei vorzeitiger Realisierung der geplanten Nutzungsart ist nach Rechtskraft des ver - bindlichen Bauleitplanes, in dem in den Teil B - Text - die vorgenannte bauliche Maß - nahmen dann festgesetzt sind, der betreffende Investor beim Schutz gegen drohendes Hochwasser bis zur Realisierung von Hochwasserschutzmaßnahmen durch das Land Mecklenburg - Vorpommern selbst in Verantwortung.

11. Immissionsschutz:

11.1 Geruchsimmission

Durch die Pferdehaltung auf dem Reiterhof entstehen Geruchsemmissionen.
Prinzipiell gilt, daß für die Bebauung des Ortsteiles Müggenburg und seine Bewoh - ner ein Schutzanspruch gegenüber Geruchseinwirkungen durch den Reiterhof be - stehen.
Zur Beurteilung, ob durch den Reiterhof an der vorhandenen Bebauung des Ortstei - les Müggenburg erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissions - schutzgesetzes aufgrund der beabsichtigten Nutzung zu erwarten sind, erarbeitete der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, Trelleborger Straße 15, 18 107 Rostock mit Datum vom 14.07.2003 ein Geruchsprognosegutachten.
Darin wurde festgestellt, daß es an den dem künftigen Reiterhof nächstgelegenen Wohnhäusern des Ortsteiles Müggenburg maximal an bis zu 3% der Jahresstunden zu Geruchswahrnehmungen kommt. Der zulässige Wert laut GIRL-MV wird deutlich unterschritten.

Auf der Grundlage des Gesichtspunktes der Dauer der Geruchseinwirkung ist im vorliegenden Fall die Geruchsbelastung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als nicht erheblich zu bewerten.
Die Intensität der Geruchseinwirkungen aus der Pferdehaltung des geplanten Reiterhofes kann als gering und die Hedonik der Gerüche als angenehm eingeschätzt werden.

11.2 Geräuschimmissionen

Zur schalltechnischen Untersuchung des im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Reiterhof Müggenburg" der Gemeinde Zingst wurde von unter Punkt 11.1 genanntem TÜV eine Untersuchung vom 31.07.2003 mit einer 1. Ergänzung vom 07.08.2003 durchgeführt.
Die durch den Normalbetrieb des Reiterhofes erzeugten Geräuschimmissionen mit einem Orientierungswert von 50 dB(A) wird an allen Gästehäusern im Tagzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.
Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb.
Der Orientierungswert für durch Straßenverkehr auftretende und auf die Fläche des Planungsgebietes wirkenden Geräuschimmissionen wird eingehalten bzw. unterschritten.
Eine Ausnahme bildet die Nordost-Fläche des Planungsgebietes. Hier werden die Orientierungswerte um 3 dB(A) im Tag- und um 4 dB(A) im Nachtzeitraum überschrit - ten.
Zum Schutz der betroffenen Fläche werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Damit wird der Schutz der künftigen Bebauung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gesichert.
Entsprechend vor genanntem Gutachten wird auch die vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Müggenburg durch die baulichen Anlagen des Reiterhofes und seinen Betrieb in ihrem gesetzlichen Schutzanspruch aus Sicht des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt.

12. Altlasten

Eine Altlast ist zur Zeit nicht bekannt bzw. ein Altlastverdacht nicht gegeben.

13. Verkehrserschließung

Die zu überplanende Fläche befindet sich direkt an der vom Ortsteil Zingst zur Sundischen Wiese / Pramort führenden kommunalen Straße. Die verkehrstechnische Anbindung dieser Fläche erfolgt von der vorgenannten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

14. Versorgung mit Elektroenergie

Als Voraussetzung für den Anschluß an das Versorgungsnetz zur Versorgung der neuen Nutzung der überplanten Fläche mit Elektroenergie ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Sie kann dann in ausreichendem Maße mit Elektroenergie versorgt werden.

15. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernsprechnetz der Deutschen Telekom nach entsprechendem Planungsvorlauf gesichert.

16. Gasversorgung

Eine Hauptgasversorgungsleitung befindet sich in der Straße von Zingst zur Sundischen Wiese / Pramort. Dort befindet sich der Anschlusspunkt für die Versorgung der Fläche mit Erdgas.

17. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über eine in der kommunalen Straße befindlichen Schmutzwasserleitung über ein Pumpwerk in die zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Zingst eingeleitet.

18. Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt naturnah.
Es verbleibt auf der überplanten Fläche und wird entweder über Entwässerungsmulden in ihnen versickert oder mit deren Anschluß an Vorflutgräben abgeleitet.

19. Wasserversorgung / Löschwasser

Der Anschluß des Gebietes erfolgt in die vorhandene Wasserversorgungsleitung, die entlang der Strasse nach Müggenburg verläuft.
Der Löschwasserbedarf wird über eine Entnahmestelle eines Feuerlöschteiches entsprechend den gesetzlichen Normen vorgehalten

20. Abfallentsorgung

Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Entsorgung des anfallenden Haus - und Sperrmülls.

A. Kuhn

Seeheilbad Zingst, den 26.04.2006

Der Bürgermeister

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST · LANDKREIS NORDVORPOMMERN · 1

A. Kuhn
Bürgermeister

Begründung zur Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 18.01.2010

1. Aufstellung

Die Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst über die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Reiterhof Müggenburg" erfolgt aufgrund des Aufhebungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Seeheilbades Zingst vom 29.05.2008.

2. Gesetzliche Grundlage der Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Aufhebung der 02.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB.

3. Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst verfügt über einen zum Teil genehmigten Flächennutzungsplan, dessen genehmigte Teile mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 wirksam wurden.
Die 02. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.12.2004 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Erläuterungsbericht zur 02. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluß vom 16.12.2006 gebilligt.
Die 02. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Nutzungsart als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Absatz 1 BauGB mit der Zweckbindung „Reiterhof" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Schwerin am 26.04.2006 genehmigt. Sie ist mit Ablauf des 12.05.2006 wirksam geworden.

4. Anlass, Erfordernis und Planungsziel

Die verbindliche Bauleitplanung. der über die Fläche der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes gelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 „Reiterhof Müggenburg" ist durch das Gerichtsurteil vom 29.06.2007 rechtsunwirksam geworden.
Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat nach einer Zeit des Zuwartens demzufolge den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Reiterhof Müggenburg" mit Beschluss vom 31.01.2008 aufgehoben.
Seit der Aufstellung der 02. Änderung des Flächennutungsplanes ist eine erhebliche Zeit vergangen, zumal auch in der Zeit vor der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 11 „Reiterhof Müggenburg", der in den Jahren 1991/1992 begonnen wurde, ganz andere städtebauliche Grundkonstellationen vorhanden waren als zum jetzigen Zeitpunkt.
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und sowie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Es ist also zu klären, ob zum jetzigen Zeitpunkt und in Zukunft ein städtebauliches Erfordernis der Planung, gerade an diesem Standort - auf der grünen Wiese - im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Jahres in der Fassung des Jahres 2001 als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB mit der Zweckbindung „Extensives Weideland" dargestellt, gibt, eine Fläche mit der Art der baulichen Nutzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbindung „Reiterhof" aufrechterhalten zu wollen.
Die Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der Sicht der Gemeinde Seeheilbad Zingst nötig, da nach Wegfall der verbindlichen Bauleitplanung (hier des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44) die Aspekte

der städtebaulichen Gesamtsituation der Region Dorf Müggenburg einschließlich der Stallanlage als wesentlichen städtebaulichen Missstand neu beurteilt werden muß.

Bei künftigen Vorhaben „Bau eines Reiterhofes" auf diesem Standort - der Fläche der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes - stellt sich immer wieder die Fragenach dem städtebaulichen Erfordernis, gerade hier eine Reitanlage unter dem Gesichtspunkt zu bauen, dass es in allernächster Nähe einen städtebaulichen Missstand in Form einer alten Stallanlage gibt.

Bei dem Problem der Standortauswahl für ein solches Vorhaben ist der § 1 Abs. 5 BauGB zu beachten. Er legt fest, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten müssen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts - und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Im Nachgang dieser Grundargumentation des § 1 Abs. 5 BauGB wäre somit eine Verlagerung der Planungsinhalte der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes z. B. auf das Areal der Stallanlage Müggenburg als Alternative zur Planung auf einer als extensives Weideland genutzten landwirtschaftlichen Fläche anzusehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeheilbad Zingst hat mit ihrem Beschluß zur Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegt, dass eine Erhaltung eines als Grünfläche genutzten landwirtschaftlichen, der auf zwei Seiten (nördlich und westlich) von Weideland begrenzt ist, Vorrang vor einem intensiver genutzten Vorhaben hat.
Es ist in Zukunft nicht vorgesehen, im Bereich der Ortslage Müggenburg Planungen auf extensivem Weideland in Angriff zu nehmen.

5. Inhalt der Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die zurzeit wirkende Nutzungsart der Fläche des Flächenausschnittes der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst - Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbindung „Reiterhof" - soll aufgehoben werden.
Dadurch soll erreicht werden, dass die ursprüngliche Nutzungsart - Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB mit der Zweckbindung „Extensives Weideland" - des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 12.04.2001 wieder ihre Wirksamkeit zurückerhält.

6. Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung - und nach § 1 Abs. 8 BauGB auch bei der Aufhebung - von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher hat sich die Gemeinde Zingst mit den Belangen des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungspla -

nes auseinandergesetzt, die Umweltauswirkungen ermittelt und diese hier auf - geführt.

Die Fläche der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Vorsorge - und Vorbereitungsraum der Flora - Fauna - Habitat - Gebiete (Zingster Boddenkette, Windwatt, Pramort und Sundische Wiese, dem Flora - Fauna - Habitat - Gebiet Nr. 4 und dem Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sowie im Landschafts - schutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft".

Im Zuge des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Rei - terhof Müggenburg" wurde eine FFH - Vorprüfung - Stand 2004 - erstellt.
Sie weist keine wesentlichen Auswirkungen und keine erheblichen Beeinträchtigun - gen der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete aus.
Betroffenheiten der Erhaltungsziele durch das geplante Vorhaben konnten jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden.
Durch den Verlust einer ca. 4,8 ha großen Fläche extensiv genutzten Grünlandes, das stärker genutzt werden sollte, wird das Schutzziel der Erhaltung von Land - und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind, betroffen.
Das Schutzziel der Erhaltung möglichst störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes wird bei der Realisierung des geplanten Vorhabens ebenfalls durch die stärkere Störung des Rad - Wander - Weges auf der Deichkrone bzw. durch Boote auf dem Zingster Strom betroffen.
Das Schutzziel der Erhaltung und der Entwicklung von störungsfreien Wäldern mit ei - nem größt möglichen Altholzanteil wäre ebenfalls - wenn auch geringer - durch die zukünftig stärkeren Störungen des Osterwaldes durch die Gäste des Reiterhofes wie Radfahrer, Wanderer, Reiter und Kremser betroffen gewesen.

Durch die Aufhebung der wirksamen Nutzungsart der 02. Änderung des Flächennutz - ungsplanes und durch die damit im Zusammenhang stehende Zurückführung auf die ursprüngliche Nutzung kommen die dargestellten und zu erwartenden negativen Um - weltauswirkungen für die Schutzgüter nicht zum Tragen.

Die Gemeinde hat nicht die Absicht, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein gesondertes Verfahren vorgenom - mene Änderung der Grenzen der engeren Schutzzone des LSG Boddenlandschaft zu ändern. Sie werden nach wie vor auch künftig Bestand haben.

7. **Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Aufgrund von Hinweisen und Anregungen bei der Auseinandersetzung der Gemein - de mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Sachverhalte in der Begründung und Planzeichnung überarbeitet bzw. ergänzt.
Es handelt sich dabei vorrangig um Anregungen aus der Stellungnahme des Land - rates des Landkreises Nordvorpommern.

Seeheilbad Zingst, den 15.01.2010

Der Bürgermeister
A. Kuhn

Umweltbericht

zur Aufhebung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde See - heilbad Zingst

(Anlage zur Begründung vom 15.01.2010)

Bei der Aufstellung - und nach § 1 Abs. 8 BauGB auch bei der Aufhebung - von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher hat sich die Gemeinde Zingst mit den Belangen des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der Aufhebung der 02. Änderung des Flächennutzungspla - nes auseinandergesetzt, die Umweltauswirkungen ermittelt und diese hier auf - geführt.

Die Fläche der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Vorsorge - und Vorbereitungsraum der Flora - Fauna - Habitat - Gebiete (Zingster Boddenkette, Windwatt, Pramort und Sundische Wiese, dem Flora - Fauna - Habitat - Gebiet Nr. 4 und dem Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sowie im Landschafts - schutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft".

Im Zuge des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Rei - terhof Müggenburg" wurde eine FFH - Vorprüfung - Stand 2004 - erstellt.
Sie weist keine wesentlichen Auswirkungen und keine erheblichen Beeinträchtigun - gen der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete aus.
Betroffenheiten der Erhaltungsziele durch das geplante Vorhaben konnten jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden.
Durch den Verlust einer ca. 4,8 ha großen Fläche extensiv genutzten Grünlandes, das stärker genutzt werden sollte, wird das Schutzziel der Erhaltung von Land - und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind, betroffen.
Das Schutzziel der Erhaltung möglichst störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes wird bei der Realisierung des geplanten Vorhabens ebenfalls durch die stärkere Störung des Rad - Wander - Weges auf der Deichkrone bzw. durch Boote auf dem Zingster Strom betroffen.
Das Schutzziel der Erhaltung und der Entwicklung von störungsfreien Wäldern mit ei - nem größt möglichen Altholzanteil wäre ebenfalls - wenn auch geringer - durch die zukünftig stärkeren Störungen des Osterwaldes durch die Gäste des Reiterhofes wie Radfahrer, Wanderer, Reiter und Kremser betroffen gewesen.

Durch die Aufhebung der wirksamen Nutzungsart der 02. Änderung des Flächennutz - ungsplanes und durch die damit im Zusammenhang stehende Zurückführung auf die ursprüngliche Nutzung kommen die dargestellten und zu erwartenden negativen Um - weltauswirkungen für die Schutzgüter nicht zum Tragen.

Die Gemeinde hat nicht die Absicht, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 02. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein gesondertes Verfahren vorgenom - mene Änderung der Grenzen der engeren Schutzzone des LSG Boddenlandschaft zu ändern. Sie werden nach wie vor auch künftig Bestand haben.

6.0 Planurkunde

A. Kuhn
Bürgermeister

Begründung

zur 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 26.02.2010

1. Aufstellung:

Die Aufstellung der 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf Grund des Fassens des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.05.2001.
Der Beschluß der Gemeindevertretung Zingst vom 12.02.1998, in dem neben anderen auch ein Teil der Konversionsfläche gem. Abs. 5 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Erstaufstellung) ausgenommen wurde, ging voraus. Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hatte zu diesem Zeitpunkt noch keine Entwicklungsvorstellungen zu dieser Fläche und beabsichtigte, die Flächenentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt im Flächennutzungsplan darzustellen.
Die Fläche dieses Geltungsbereiches war bis zum Fassen des Aufstellbeschlusses über die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 - Caravan - und Campingplatz „Alte Straminke" - Teil der vorgenannten von den Darstellungen ausgenommene Konversionsfläche. Der vorgenannte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 ist mit dem Ablauf des 14.06.2002 in Kraft getreten.
Mit der Inbetriebnahme der Caravan - und Campingplatzes stellte der Vorhabenträger fest, dass es für zulässige Mitarbeiterwohnungen keinen Bedarf gab. Daher wurden mit dem Ablauf des 18.06.2004 in Kraft befindlichen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 anstatt der Wohnungen für Saisonkräfte Ferienwohnungen rechtlich zulässig. Diese „Mini"- Flächennutzungen werden jedoch in der Planzeichnung nicht dargestellt, da es sich um punktuelle Nutzungen handelt und diese zeichnerisch nicht darstellbar sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Ergänzung und 3. Änderung des F- Planes:

Das Planungsgebiet befindet sich in östlicher Randlage des Ortes und umfasst den östlichen Teil des ehemaligen Armeegeländes.
Der Geltungsbereich grenzt:

- im Norden — an das Gelände des Pflegeheimes
- im Osten — an der Riegeldeich und an die „Zingster Heide",
- im Süden — an das Grundstück der Gemeinde Zingst (Bauhof),
- im Westen — an den Sportplatz und an das Gelände mit den Wohngebäuden für das altengerechte Wohnen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 - Caravan - und Campingplatz „Alte Straminke" - ist identisch mit dem Geltungsbereich der beabsichtigten 3. Änderung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Gegenwärtige Nutzung:

Auf der Grundlage des vorgenannten rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zulässigen Nutzungseinheiten in den vergangenen Jahren errichtet und entsprechend als Caravan - und Campingplatz genutzt.

4. Vorbereitender Bauleitplan:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 liegt der Gemeinde Seeheilbad Zingst ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - für das Gemeindegebiet vor.

Im Plangeltungsbereich der beabsichtigten 3. Ergänzung und 3. Änderung sind drei Arten von Flächen ausgewiesen und seit dem als solche wirksam.
Zum einen handelt es sich um eine kleine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; zum anderen um eine für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellte Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
Bei der am Weitesten größten Flächen handelt es sich um einen Teil der vorgenannten von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommene Konversionsfläche.

Diese Nutzungen stimmen nicht mit den tatsächlichen vor Ort anzutreffenden Nutzungen überein. Sie stehen mit den wirksamen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Caravan - und Campingplatz „Alte Straminke" im Widerspruch .

5. Städtebauliche Situation und umgebende Nutzung:

Die Ergänzungs - und Änderungsflächen befinden sich in östlicher Ortsrandlage unmittelbar an den Riegeldeich angrenzend mit den Nasswiesenflächen der „Alten Straminke". In Richtung Norden und zum Teil in Richtung Westen sind städtebaulich dominierende Baukörper anzutreffen. Sie dienen Bewohnern, die teilweise der Betreuung und der Pflege bedürfen, zum Wohnen.
Weiterhin sind westlich ein Sportplatz und südlich das kommunale Gelände mit dem in einem gewissen Abstand befindlichen Bauhof angesiedelt.

6. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel:

Ziel der Überplanung ist es, den in der Aufstellung befindlichen Plan nach der Neufassung des Baugesetzbuches abzuschließen.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werde. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Badeort Zingst ist mit seinen ca. 3 300 Einwohnern ein sehr beliebter Fremdenverkehrsort. Trotz der vorhandenen sich jährlich entwickelnden Infrastruktur konnte in der Vergangenheit die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden.
Ein Defizit gab es insbesondere im Segment Caravan - und Campingtourismus.
Die Zielstellung der Gemeinde Seeheilbad Zingst besteht seit Jahren nach wie vor darin, mit Maßnahmen und Vorhaben die Qualität und den Umfang der touristischen Infrastruktur unter der Beachtung umweltschützender Belange zu verbessern, die gleichzeitig zur Saisonverlängerung beitragen.
Aufgrund der großen Nachfrage nach Campingplätzen war die Gemeinde bestrebt. diesem Bedarf in einem ortsverträglichen Maße nachzukommen.

Die Nachnutzung eines Teilbereiches der insgesamt 60 ha großen Konversionsfläche erschien für diesen Zweck besonders gut geeignet, da diese sich in mittelbarer Nähe zum Ortszentrum befindet. Dadurch wird eine relativ gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet, was wiederum einen weitestgehenden Verzicht auf den PKW während des Urlaubs ermöglicht.
Ferner sind aufgrund der vorhandenen örtlichen Situation keine Nutzungskonflikte zu erwarten.
Darüber hinaus ist eine gute Erreichbarkeit über schon damals vorhandene aussergebietliche Straßen vorhanden.

Dass der zuvor angeführte Planungswille der Gemeinde Seeheilbad Zingst den objektiv notwendigen kommunalen Erfordernissen und Tendenzen entsprach und die in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen absolut richtig waren, ist aus der sehr guten Annahme des Caravan - und Campingplatzes und der Auslastung erkennbar.

Auf Grund der unter Punkt 4 geschilderten Situation und aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die 3. Ergänzung und 3. Änderung der wirksamen Flächennutzungsplanung die Gesamtsituation bereinigt und den gesetzlichen Erfordernissen, insbesondere dem § 8 Abs. 2 BauGB, der feststellt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, angepasst werden.
Auf gemeindliche Beschlüsse wurde zur Wahrung der gesetzlichen Vorschriften des § 8 Abs. 3 BauGB - Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden. - mit der Ergänzung begonnen.
Aus internen, nicht mehr nachzuvollziehenden Gründen wurde das Verfahren zwar begonnen, aber nicht zu Ende geführt.
Zwischenzeitlich wurde das neue Baugesetzbuch rechtskräftig. Da auch die Übergangsfristen für den Abschluss von im Verfahren befindlicher Planungen verstrichen sind, soll nunmehr mit diesem neuen Verfahren auf der Grundlage des aktuellen Rechtes das Planungsziel der Gemeinde erreicht werden.
Die beabsichtigte Bodennutzungsänderung bzw. Ergänzung entspricht den Erfordernissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

Die unter Punkt 4 angeführten wirksamen Nutzungen will die Gemeinde durch die 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den rechtskräftigen Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches in Übereinstimmung bringen.
Somit beinhaltet dieses Verfahren die Darstellung von Flächen für Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 Abs. 1 BauNVO, einer Grünfläche mit der Zweckbindung „Wiese" nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauBG, einer Fläche für den Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9B BauGB, einer Fläche für Maßnahmen für den Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und die nachrichtliche Übernahme eines Biotopes nach § 5 Abs. 5 BauGB.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit der 3.Ergänzung und 3. Änderung diesem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, daß
1. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert,
2. eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet,
3. die allgemein notwendigen strukturellen Verbesserungen und Verdichtung der Bebauung durch Einrichtungen u. a. für den Gemeinbedarf des Ortes, den Tourismus und den Fremdenverkehr verbessert,
4. die Voraussetzung zur Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze erreicht werden.

7. Raumordnerische Belange:

Gemäß dem regionalen Raumordungsprogramm Vorpommern hat die Gemeinde Seeheilbad Zingst zwar den Charakter eines Zentralortes, jedoch nicht den planerischen Status.
In der Fortschreibung des vorgenannten Raumordnungsprogrammes wird aber die Gemeinde Seeheilbad Zingst voraussichtlich die Kriterien eines Grundzentrums erfüllen. Somit hält die Gemeinde Seeheilbad Zingst die neuen Nutzungsarten entsprechend dem beabsichtigten Planungsziel für raumverträglich.

8. Inhalt der 3 Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillen und als Voraussetzung zur Herstellung der Übereinstimmung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sollen die bis jetzt wirksamen Flächennutzungen nachfolgend geändert entwickelt werden.

Die unter Punkt 4 angeführten wirksamen Nutzungen will die Gemeinde durch die 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den rechtskräftigen Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches in Übereinstimmung bringen.
Somit beinhaltet dieses Verfahren die Darstellung von Flächen für Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 Abs. 1 BauNVO bzw. nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, einer Grünfläche mit der Zweckbindung „Wiese“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauBG zur Einbindung des Sondergebietes in die angrenzende freie Landschaft, einer Fläche für den Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9B BauGB, einer Fläche für Maßnahmen für den Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und die nachrichtliche Übernahme eines Biotopes nach § 5 Abs. 5 BauGB.

Mit den neuen Nutzungen ist dann nach positivem Abschluss des Planverfahrens der 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Übereinstimmung mit den bereits rechtskräftigen Nutzungen und den anzutreffenden Realitäten vor Ort hergestellt.

Im Einzelnen wird beabsichtigt, folgende Flächennutzungen zu erreichen:

Sondergebietsflächen	ca. 92 600 m²
Grünflächen	ca. 2 500 m²
Flächen für den Wald	ca. 4 600 m²

9. Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher hat die Gemeinde Zingst für die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung veranlasst. Die Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Dieses wird nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung erfolgen.
Der erforderlich gewordene Ausgleich für den getätigten Eingriff in die Natur wurde durch eine ca. 3 450 m² große innerhalb einer Grünfläche befindlichen, Fläche für den Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vorgenommen. Sie sichert mit langgezogenen Baum - und Strauchpflanzungen die Entwicklung der Randzonen zur offenen Landschaft mit der dort vorkommenden Flora und Fauna.
zur Gewährleistung des Biotopverbundes erfolgte an der Südseite des Grundstückes eine Abrundungspflanzung.
Der Umweltbericht ist Anlage beigefügt und damit ein gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht sagt aus, dass die zu erwartenden Eingriffe in die Landschaft und Natur und somit die Beeinträchtigung der Schutzgüter nur geringfügig sind.
Im Verfahren zum rechtskräftigen Bauleitplan - dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Caravan - und Campingplatz Alte Straminke“ wurde ein Grünordungsplan erarbeitet. Auf dessen Grundlage wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der vor genannten Planung festgesetzt.

10. Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone) nach § 89 LAWG:

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches grenzt im Osten direkt an den Riegeldeich. Der vorgeschriebene Deichschutzstreifen hat eine Breite von 20 m zu betragen und ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Er wird durch eine Grünfläche aufgenommen.
Zur Erhöhung des BHW-Schutzes für die Ortslage Zingst wurde in Vergangenheit der Neubau des Boddendeiches realisiert. Dieser Boddendeich übernimmt damit die hauptsächliche Schutzfunktion. Für den Riegeldeich „Alte Straminke bedeutet das eine Verringerung der früheren BHW- Schutzfunktion, so dass dort keine umfangreichen Deichertüchtigungsmaßnahmen erforderlich werden. Aus diesem Grunde wurde einer Verringerung der Bauverbotszone landseitig des Riegeldeiches von bisher 50 m auf 20 m durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund zugestimmt.

11. Waldabstandsgrenze nach § 20 LWaldG M-V:
innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche für den Wald dargestellt. Die sich

aus dem § 20 LWaldG M-V ergebene Waldabstandsgrenze von 30 m ist in der Planzeichnung dargestellt und mit der entsprechenden Maßangabe versehen.

12. Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 20 LNatG M-V:

Das nachrichtlich übernommene Landschaftsbestandteil ist ein Feldgehölz mit einheimischen Baumarten. Es ist auf der Grundlage des § 20 LNatG M-V ein geschütztes Biotop.

13. Ausführungen zu strom - und schifffahrtspolizeilicher Sicht:

Entsprechend des § 34 Bundesstraßenwassergesetz ist bei geplanten Beleuchtungslagen oder Leuchtreklamen darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

14. Immissionsschutz:

Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in einem Bereich der Gemeinde, der einer besonderen Belastung durch Immissionen nicht unterliegt.
Im Süden grenzt eine von der Gemeinde als Bauhof genutzte relativ kleine Fläche an den Campingplatz. Hier werden im Wesentlichen Maschinen und Geräte abgestellt und eine Zwischenlagerung von Baustoffen in kleineren Mengen vorgenommen.
Mit dem im südlichen Bereich vorhandenen grenzüberschreitenden Wald ist ein distanzschaffender Puffer gegeben.

15. Altlasten:

Im Altlastenkataster der Kreisverwaltung des Landkreises Nordvorpommern ist für die Gemeinde Seeheilbad Zingst, diesen Geltungsbereich betreffend, keine Verdachtfläche aufgeführt.
Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr .34 wurden die rechtlichen Forderungen an den technischen Umgang mit Böden und den damals anfallenden Abbruchstoffen und Überschußmassen eingehalten worden.

16. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Geltungsbereiches an das regionale Verkehrsnetz ist über die Bundesstraße 105, die Landesstraße 21 über die Kreisstrasse NVP K 25, die Gemeindestraße Jordanstraße bis zum Verkehrskreisel Hägerende und den Inselweg gesichert.

17. Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über den zuständigen zentralen Versorger durch das Vorhandensein entsprechender Anlagen gesichert. Der Anlagenbestand der E.ON edis AG als Versorger fand entsprechend der vorlaufenden verbindlichen Bauleitplanung über den identische Plangeltungsbereich seine Berücksichtigung. Flächen für eine Trafostation und Kabeltrassen wurden hier vorgehalten bzw. realisiert.

18. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch das Fernsprechnetz der Deutschen Telekom durch vorhandene Anlagen entsprechend den Anforderungen gesichert.

19. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG, NC Bützow, sichert die Versorgung mit Erdgas durch vorhandene Versorgungsleitungen.

20. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in vorhandene Abwasserleitungssysteme eingeleitet, der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt.
Die Abwasserbeseitigung der Chemietoiletten erfolgt über eine Sammelanlage, für deren Entleerung ein Entsorgungsbetrieb zuständig ist.

21. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Brauchwasser in einer vorhandenen Zisterne gesammelt und verwertet.
Das Niederschlagswasser von der inneren Haupterschließungsstraße wird in beiderseitig angeordneten 50 cm breiten Rigolen in den Untergrund geleitet.
Das Niederschlagswasser der übrigen Flächen wird im Planbereich versickert.
Der Untergrund besteht aus Feinsand, so dass eine problemlose Versickerung gewährleistet ist. Die Erlaubnisfähigkeit wurde vom Fachgebiet Wasserwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern grundsätzlich bestätigt.

22. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an vorhandene Leitungssysteme der zentralen Wasserversorgung und durch das Vorhandensein eines Reinwasserbehälters mit entsprechendem Fassungsvermögen gesichert.

23. Abfallentsorgung

Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Entsorgung des anfallenden Haus -, Sperr - und Gewerbemülls.
Eine Änderung zur der bisher in der Praxis durchgeführten Abfallentsorgung ist durch die vorliegende Planung nicht gegeben.

24. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Betriebsnetz des Campingplatzes über eine ausreichende Anzahl von Überflurhydranten. An der innerbetrieblichen Haupterschließungsstraße wurden 3 Überflurhydranten errichtet. Auf der Hauptwasserleitung des Wasserversorgers steht ein Überflurhydrant zur Verfügung.

25. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Ergebnis der Auseinandersetzung der Gemeinde zu den Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingearbeitet.

G. Kuhn
A. Kuhn
Der Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

Seeheilbad Zingst, den 26.02. 2010

ANLAGE

UMWELTBERICHT

zur

3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

(Als Anlage zur Begründung vom 09.10.2009)

Vorhabenträger: **Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst

Architekt: **WILLI SCHÖN**
Im Kloster 11
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89570
Fax: 038232-89572

Büro Kiel:
Karlsbader Strasse 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-789109
Fax: 0431-789198

Stand: 09.10.2009

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 7

2.2 Schutzgut Wasser 7

2.3 Schutzgut Klima / Luft 8

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen 8

2.5 Schutzgut Mensch 10

2.6 Schutzgut Landschaft 10

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 11

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 11

2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 11

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 11

4. Alternative Planungsmöglichkeiten 11

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Verringerung 11

5.2 Ausgleich 12

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 13

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 13

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 14

9. Literatur- und Quellenverzeichnis 15

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Stand: 21.07.2004) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als **Umweltbericht** gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zingst befindet sich in östlicher Ortsrandlage unmittelbar an den Riegeldeich angrenzend mit den Nasswiesen der „alten Straminke".

Der Geltungsbereich der 3. Ergänzungs-/Änderungsfläche befindet sich auf dem ehemaligen Armeegelände der Gemeinde Zingst. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst ist ein Großteil der Flächen der Konversionsfläche und damit des Geltungsbereiches der 3. Ergänzungs-/ Änderungsfläche bisher von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Erstaufstellung - 1998) ausgenommen. Im westlichen Teil der 3.Ergänzungs-/Änderungsfläche ist eine kleine Wohnbaufläche dargestellt. Eine weitere Teilfläche im Südosten ist als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Die Aufstellung der 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.05.2001.

Auf den Flächen des Geltungsbereiches der 3. Flächennutzungsplanergänzung und -änderung wurde der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 <Caravan- und Campingplatz „Alte Straminke" >** erarbeitet, welcher mit Ablauf des 14.06.2002 in Kraft getreten ist. Auf der Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zulässigen Nutzungseinheiten in den vergangenen Jahren errichtet und entsprechend als Caravan- und Campingplatz genutzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 ist identisch mit dem Geltungsbereich der beabsichtigten 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die tatsächlich anzutreffenden Nutzungen stimmen nicht mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen überein. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die Flächen der Ergänzungs- und Änderungsfläche erhalten zum größten Teil die Darstellung eines „Sonstigen Sondergebietes" (SO) mit der Zweckbindung Caravan- und Campingplatz nach § 10 BauNVO. Parallel zum Riegeldeich zur „Alten Straminke" sollen die Flächen als Grünflächen – Zweckbindung „Wiese" – nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Weiterhin werden Flächen für den Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9B BauGB ausgewiesen und es erfolgt die nachrichtliche Darstellung eines geschützten Biotops (Feldgehölz) nach § 5 Abs. 5 BauGB.

Mit der 3 Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die beabsichtigte Bodennutzungsänderung bzw. Ergänzung entspricht den Erfordernissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

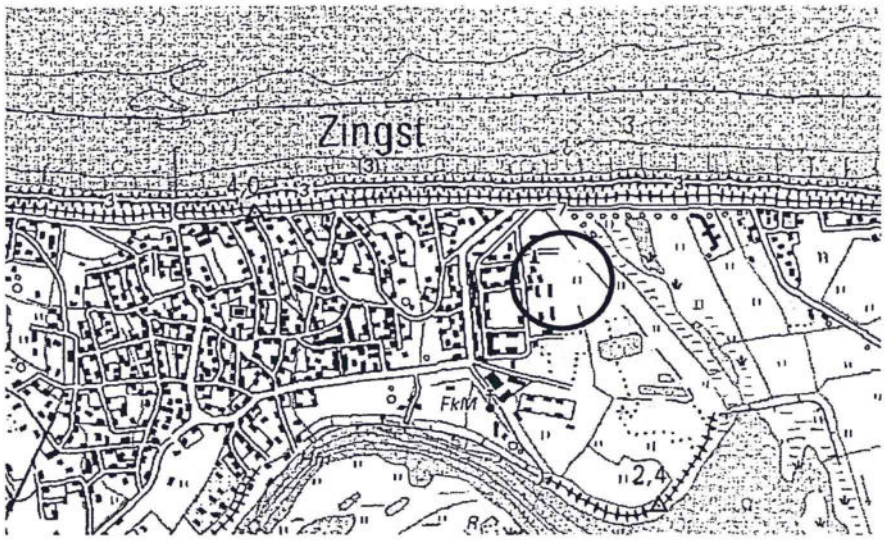
1.2 Lage im Raum

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. 10 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Zingst. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bebauung des Seniorenpflegeheimes des DRK begrenzt. Im Osten schließt sich der Riegeldeich und die „Zingster Heide" an. Im Westen grenzen der Sportplatz und das Gelände mit den Wohngebäuden für altenbetreutes Wohnen an. Im Süden grenzt ein Grundstück der Gemeinde Zingst (Bauhof) an.

Abbildung Nr.1: Lage des Plangebietes im Raum



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

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

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.

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm MV** (2005) liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern** (1998) ist Zingst als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Weiterhin liegt Zingst innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Hinsichtlich Natur und Landschaft nennt der RROP Vorpommern folgende allgemeine Ziele:

- „Natur und Landschaft sollen in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen so genutzt und entwickelt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gewahrt bleibt und ein ökologisch funktionsfähiger, ausgewogener Naturhaushalt, ein gesunder Lebensraum und eine artenreiche Flora und Fauna dauerhaft gesichert werden können."
- „Auf die in den Naturräumen gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren naturnahen Elementen ist bei allen Planungen und Maßnahmen Rücksicht zu nehmen."
- „Zur Sicherung und Entwicklung der wertvollen Naturräume soll in der gesamten Region und anknüpfend an die Nachbarregionen durch ein Netz von Vorranggebieten und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ein Biotopverbund geschaffen werden."

Weitergehende Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., sind in den jeweiligen Kapiteln des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 34 „Caravan- und Campingplatz „Alte Straminke" eingearbeitet und dort nachzulesen.

Lt. Darstellungen des **Regionalen Entwicklungskonzepts** (2002, Fortschreibung 2004) liegt auf der Halbinselkette ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.

Die Aussagen des **Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern** (2003) sind großräumig dargestellt und allgemein formuliert. Die Gemeinde Zingst liegt naturräumlich in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland". Die Potentielle Natürliche Vegetation wird mit „Birken-Stieleichenwäldern" und „Salz-/Dünengesellschaften" beschrieben.

Im **Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** (1996) werden für die Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland" Qualitätsziele formuliert, die in den Landschaftsplan der Gemeinde Zingst eingeflossen sind. Differenzierte Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet. Zingst liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden u.a genannt: die Förderung naturnaher Waldbereiche, die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes, Entwicklung der Boddenlandschaft für die landschaftsgebundene Erholung, Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst liegen Schutzgebiete von Nationaler und Internationaler Bedeutung:

Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft"
Die Gemeinde Zingst liegt im Nationalpark. Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Nationalparkregion soll als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und weiterentwickelt werden". Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich der Ortslage und damit das Plangebiet sind vom Geltungsbereich des Nationalparks ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft"
Zingst liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Boddenlandschaft". Hier wird die Erhaltung der besonderen Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft angestrebt, sowie ein naturverbundener Tourismus gefördert. Die Erhaltung der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft orientiert sich an einer standortgerechten Bodennutzung. In dieser Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
Die Gemeinde Zingst ist von zahlreichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) umgeben. Südlich von Zingst liegt das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst" (DE 1542-302). Folgende FFH-Arten lt. Standartdatenbogen sind vorhanden: Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal.
Gemäß dem Erlass zur FFH-Richtlinie in MV ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben in einem Abstand unter 300 m zu einem FFH-Gebiet liegt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund", DE 1542-401, SPA 15,
Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans und Eiderente, sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler und Kranich vor. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Im **Landschaftsplan (2003)** der Gemeinde Seeheilbad Zingst wird das Plangebiet als „Wohngebiet, mit geschlossener Bebauung, stark versiegelt" (S11sv)" dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Bebauung der ehemaligen militärischen Liegenschaft.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 34 „Caravan- und Campingplatz „Alte Straminke" erfolgte eine flächendeckende Bestandskartierung der Freiflächen des Plangebietes.
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 Plangebiet stellt sich zweigeteilt dar: der westliche Bereich ist geprägt durch die ehemalige Bebauung mit der erforderlichen Erschließung sowie der gebäudenahen Freiflächen, auf denen Siedlungsgebüsche und Einzelbäume anzutreffen sind. Der östliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine naturnahe Ausprägung bis zum Riegeldeich der „Alten Straminke". Hier dominieren weitläufige Wiesen, Baumreihen, Gebüsche und Feldgehölze.
Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor: Gebäude, versiegelte Freiflächen, Siedlungsgebüsche, Wiesenflächen, Feldgehölze (davon 1 geschütztes Biotop), mehrere Einzelbäume, Brachflächen und Rasenflächen.
Insgesamt finden sich im gesamten Plangebiet nur Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung, die nicht in der Roten Liste für gefährdete Biotoptypen in der BRD geführt werden. Ein Schutzstatus nach Landesnaturschutzgesetz liegt ebenfalls nicht vor. Ein geschützter Biotoptyp ist vorhanden und wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

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

2.1 Schutzgut Boden

Bewertung:
Die Böden des Plangebietes stellen sich besonders im westlichen Bereich als anthropogen überformt dar. Diese Flächen waren überwiegend durch ehemalige Bebauung und Versiegelung verändert, d.h. der natürliche Boden steht stand nicht mehr an und hat seine Funktion im Naturhaushalt nur noch eingeschränkt erfüllt. Es sind keine Altablagerungen und Verdachtsflächen für kontaminierte Standorte verzeichnet. Die Überbauung und Versiegelung im Plangebiet beträgt 45 %.

Prognose:
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.
Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert, die jedoch von geringer Dauer sind und nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden können.
Durch die Errichtung von Gebäuden werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Caravan- und Campingplatz" keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Da bereits eine Vorbelastung des Bodens vorhanden war, sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Durch entsprechende Maßnahmen werden die Auswirkungen verringert bzw. ausgeglichen. Durch Abriss von Gebäuden und die Umnutzung vorhandener Gebäude einerseits und Reduzierung der Verseigelung auf ein notwendiges Maß lediglich für Verkehrsflächen wird eine Verringerung der Vollversiegelung durch Überbauung und Versiegelung im Plangebiet erreicht.

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

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**
Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

*** 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 0,5-1,3 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.

Prognose:
Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die ehemals vorhandene Überbauung und Versiegelung waren die zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben als gering einzustufen.

Die durch Versiegelung und Überbauung verminderte Infiltration des Niederschlagwassers kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung können bei Erhaltung der Versickerungsmöglichkeiten gemindert werden.

Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Anfallende Niederschlagswasser sollen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen. Im Plangebiet erfolgt eine Reduzierung der Versiegelung/Überbauung, sowie die Anlage einer Zisterne, weitere anfallende Niederschlagswasser werden der Versickerung im Plangebiet zugeführt.
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.

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

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bewertung:
Das natürliche Kleinklima der Flächen des Plangebietes ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie durch die vorhandene Bebauung bereits verändert. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung und -leitung. Straßenverkehr (besonders in den Sommermonaten) führt zu Stickstoff- und Staubbelastungen angrenzender Bereiche.

Prognose:
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten. In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten 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.

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassaden- und Dachbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen.
Das Kleinklima wird durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert. Die Bepflanzungen erfolgen möglichst mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.

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

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Das Plangebiet wurde im westliches Bereich durch die vorhandene Bebauung der ehemaligen Konversionsfläche mit den gebäudenahen Freiflächen geprägt. Im östlichen Bereich dominieren weitläufige Wiesenflächen mit Feldgehölzen.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes war vor der Umgestaltung mit seinen Biotoptypen hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen, während der östliche Bereich naturnäher und damit eine höhere ökologische Wertigkeit aufwies.

Das Vorkommen einzelner Tierarten, die im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich sind, hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen. Die Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche) stellen potentielle Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume, Trittsteinbiotope) für einzelne heimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten zu erwarten, die auf den Freiflächen Nahrung suchen und einzelne Gebüsche als Brutbiotop nutzen. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht angetroffen worden (vgl. Aussagen des Grünordnungsplanes, 2001).

Bewertung:
Hinsichtlich der Kriterien Artenvielfalt, Naturnähe und Seltenheit ist das westliche Plangebiet mit seinen Biotoptypen als geringwertig einzustufen. Die Charakteristik eines vom Menschen beeinflussten Siedlungsbiotops überwiegt hier. Der östliche Bereich ist naturnäher und als hochwertiger einzustufen.

Prognose:
Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) führen zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Besonders im östlichen Bereich kommt es zu einer Beeinträchtigung der Vegetationsbestände, während es im westlichen Bereich durch Anpflanzungen zu einer Aufwertung kommt.

Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Tierarten durch die künftige Nutzung der Flächen ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes nicht anzunehmen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht anzunehmen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz festzusetzen, die auch eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Ist der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen sind Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Das geschützte Feldgehölz bleibt erhalten und wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Sicherung und Entwicklung der Randzonen zur offenen Landschaft (insbesondere zur Zingster Heide) ist eine langgezogene Baum- und Strauchpflanzung entlang des Riegeldeiches vorgesehen. Diese Fläche soll als Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Weiterhin erfolgt an der Südseite des Plangebietes eine Abrundungspflanzung. Mit den geplanten Maßnahmen kann der Eingriff, der durch die Umgestaltung des Plangebietes hervorgerufen wird, in vollem Umfang ausgeglichen werden (vgl. Begründung mit Umweltbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34, Stand: Mai 2002).

ERGEBNIS: Es sind für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Umweltauswirkungen von geringer Beeinträchtigung zu erwarten, die nicht zu erheblichen Auswirkungen führen und in vollem Umfang im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften nach § 42 BNatschG zum Artenschutz sind bei der Bauausführung anzuwenden unter Berücksichtigung der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Quartieren heimischer Fledermausarten angetroffen worden. Daher ist von keiner Gefahr einer direkten Tötung einzelner Individuen infolge des geplanten Vorhabens auszugehen. Aufgrund des Nichtvorhandenseins, sind keine nachhaltige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit einer Lebensstätte zu befürchten. Verbotstatbestände werden nicht verletzt.
Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet ist wahrscheinlich. Von einem Vorkommen streng geschützter Arten 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.

Europäische Vogelarten
Im Plangebiet kommen ausschließlich weit verbreitete und häufige Vogelarten der Siedlungsbereiche vor, die alle nicht bestands gefährdet sind. Der überwiegende Teil des Baumbestandes und die Feldgehölze sowie die Waldfläche im Süden werden erhalten.

Unter Anwendung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG nicht zu erwarten.

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.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst hat im westlichen Bereich Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Gebiet ist intensiv zu durchgrünen.
Die Gemeinde Zingst hat aufgrund ihrer Lage und ihrer landschaftlichen Ausstattung eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Vorbelastungen können durch Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Lücken im Wegenetz, fehlende Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstrassen, Freizeitlärm etc. hervorgerufen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist einerseits durch die im Norden und Westen vorhandenen während der Sommermonate stärker frequentierten Straßen (Seestraße/ Straminke / Müggenburger Weg) bereits gegeben.

Prognose:
In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Es ist temporär eine geringfügige Verschlechterung der Lärmsituation während der Bauphase zu erwarten. Anlagebedingt treten durch den Caravan- und Campingplatz keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

ERGEBNIS: 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 Plangebiet umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Konversionsfläche am Rande von Zingst. Das Landschafts-/Ortsbild des innerhalb des Ortes liegenden Plangebietes wird in seiner näheren Umgebung durch die lockere Einfamilienhausbebauung und Gebäude der Pflegeheime geprägt. Östlich schliessen sich die Freiflächen entlang des Riegeldeiches zur „Alten Straminke" an. Die Freiflächen sind durch weitläufige Wiesen, die durch Bäume und Gehölzgruppen gegliedert sind gepärgt. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist städtebaulich geprägt.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst ist kein Ort für die 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 geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden.
„Durch die Beseitigung und Umbau der Flächen zu einem eingegrünten Freizeitbereich mit dem Campingplatz in zentraler Lage, ergibt sich ein weit günstigeres Bild des Standortes für Erholungssuchende. Der Übergang von Siedlung zu Landschaft gestaltet mit Hilfe von Vegetation und geordneter Nutzung ist ein deutlich attraktiverer Blickfang in der Umgebung. Das Vorhaben ist vergleichsweise günstig in seiner

Wirkung auf das Landschaftsbild" (aus der Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34, Stand: Mai 2002)

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

ERGEBNIS: 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 ohne das Vorhaben weiterhin als ehemalige militärische Liegenschaft verbleiben.
Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet. Eine naturnahe, ungestörte Entwicklung ist nicht möglich. Die Defizite hinsichtlich geordneter städtebaulicher Entwicklung blieben bestehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Ortsbereich ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen. Es sind nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

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.

Im Bauleitplanverfahren werden bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung durch Straßen und Wege wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert. Geschützte Biotope werden erhalten.

Verschiedene Maßnahmen im Plangebiet dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 34 <Caravan- und Campingplatz Alte Straminke"> ausführlich erläutert. Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:
Es erfolgt eine Verringerung der Überbauung und Versiegelung. Auf dem Grundstück befindet sich eine Brauchwasserzisterne. Es erfolgt die Anlage von Rigolen zur Ableitung der anfallenden Niederschläge der Verkehrsflächen in den Untergrund. Es erfolgt eine Flächenversickerung der Standplätze und Anliegerwege.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:
Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Das Kleinklima wird durch intensive Begrünung (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) innerhalb des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN / BIOTOPTYPEN:
Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen Biotope. Das gesetzlich geschützte Feldgehölz bleibt erhalten. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Baumpflanzungen.
Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Anpflanzungen.
Zur Sicherung und Entwicklung der Randzonen zur offenen Landschaft (insbesondere zur Zingster Heide) ist eine langgezogene Baum- und Strauchpflanzung entlang des Riegeldeiches vorgesehen. Weiterhin erfolgt an der Südseite des Plangebietes eine Abrundungspflanzung. Mit den geplanten Maßnahmen kann der Eingriff, der durch die Umgestaltung des Plangebietes hervorgerufen wird, in vollem Umfang ausgeglichen werden.

SCHUTZGUT MENSCH:
Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Das Baugebiet wird intensiv begrünt (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften).

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:
Die zukünftige Bebauung wird durch geeignete Pflanzmaßnahmen (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) in die Landschaft eingebunden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:
Keine Maßnahmen erforderlich.

5.2 Ausgleich

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 8 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ausgeglichen werden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. 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 den Biotopverlust werden im Plangebiet die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Kompensation herangezogen. Mit den geplanten Maßnahmen kann der Eingriff, der durch die Umgestaltung des Plangebietes hervorgerufen wird, in vollem Umfang im Plangebiet ausgeglichen werden.

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. 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. Die in den Kapiteln des vorliegenden Umweltberichts gemachten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.
Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht 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 § 4 c 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.
Da die geplante Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann zum derzeitigen Planungstand keine Überwachung erfolgen.
Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erarbeitet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.
Da mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb des eigentlichen Vorhabens kein Handlungsbedarf für ein Monitoring.
Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus abzuschliessenden vertraglichen Regelungen sowie den Auflagen der Baugenehmigung für die zu errichtenden Anlagen) hinaus nicht erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 <Camping- und Caravanplatz „Alte Straminke" und die damit verbundene 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zingst.
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.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die jeweiligen Schutzgüter kurz dargestellt:

SCHUTZGUT BODEN: Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr erfolgt eine Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER: Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse weist das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf. Nachteilige Auswirkungen sind zu verringern: es werden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet hergestellt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME:
Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen Biotope. Das gesetzlich geschützte Feldgehölz bleibt erhalten. Der erhaltenswerte Baumbestand wird die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Baumpflanzungen.
Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz im Baugebiet festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Anpflanzungen. Zur Sicherung und Entwicklung der Randzonen zur offenen Landschaft (insbesondere zur Zingster Heide) ist eine langgezogene Baum- und Strauchpflanzung entlang des Riegeldeiches vorgesehen. Weiterhin erfolgt an der Südseite des Plangebietes eine Abrundungspflanzung. Mit den geplanten Maßnahmen kann der Eingriff, der durch die Umgestaltung des Plangebietes hervorgerufen wird, in vollem Umfang ausgeglichen werden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (Erholung / Lärm): Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: nicht betroffen

Insgesamt können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange als gering erheblich eingestuft werden.

Verbleibende Auswirkungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren zu ermitteln und im Plangebiet auszugleichen. Durch grünordnerische Festsetzungen sind Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festzulegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 3. Ergänzung und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Unterlagen und Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl.1 S. 466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)"

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern
(Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, 7. Änderung - geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der aktuellen Fassung

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) , zuletzt geändert durch Artikel 2 und 2a des Gesetzes vom 14.7.2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl: I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 2 Satz 2 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 79/409 EWG des Rates in der Fassung vom 13.8.1997
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 2 Erstes NaturschutzG-ÄndG vom 12. 12. 2007 (BGBl. I S. 2873)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.August 2002 (BGBl. S. 3245); zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669); zuletzt geändert geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2008 (GVOBl. M-V S. 296)

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V (2005):
Landesraumentwicklungsprogramm (GVOBl. M-V 2005, S. 308)

Regionaler Planungsverband Vorpommern (1998):
Regionales Raumordnungsprogramm

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2002):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2004):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern, Erste Fortschreibung

Umweltministerium M-V (2003):
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP)

Umweltministerium M-V (2005):
Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern – Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V (1996):
Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1996):
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern; Stand: April 1996

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1998):
Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände; Schriftenreihe, Heft 1, 1998

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe, Heft 3,1999

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 2001):
Landschaftsökologische Grundlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Neuanlage von Feldhecken in MV, Heft 1/2001

Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V (2002):
Nationalparkplan Vorpommersche Boddenlandschaft

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst, Kreis Nordvorpommern (Stand: 2000)

Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Stand: 2003)

Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (GschS)
in der Gemeinde Zingst vom 01.06.2004

Verwendete Literatur:

Blab (1993):
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz
4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg

Bundesamt für Naturschutz (1998):
Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000
BFN, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

Flade (1994): Die Brutvogelgesellschaften Mittel- und Norddeutschlands

Meynen, Schmidthüsen (1962)
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände



A. Kuhn
Bürgermeister

Erläuterungsbericht

zur 4. Änderung und 5. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 03.12.2003

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 4. Änderung und 5. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf Grund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... .
Vorausgegangen ist der Beschluß der Gemeindevertretung Zingst vom 12.02.1998, in dem neben anderen auch ein großer Teil der Konversionsfläche gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Erstaufstellung) ausgenommen wurde. Da die Gemeinde zu dem Zeitpunkt noch keine Zielvorstellungen entwickelt hatte und entsprechend beabsichtigte, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die Fläche dieses Geltungsbereiches ist ein Teil von der vorgenannten von den Darstellungen ausgenommenen Konversionsfläche.
Vorausgegangen ist weiterhin der Beschluss der Gemeindevertretung Zingst vom ..... zur Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 für das Gebiet „Parkplatz Seestraße / Grüner Weg".

2. Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung und 5. Ergänzung des F-Planes

2.1 Parkplatz Seestraße / Grüner Weg

Das Planungsgebiet der 4. Änderung und 5. Ergänzung des Flächennutzungsplanes (hier identisch mit dem Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Parkplatz Seestraße / Grüner Weg") liegt in der Ortslage.
Es befindet sich im Norden des Badeortes im rückwärtigen Bereich der Seestraße, ca. 150 m östlich der Seebrücke. Die Zufahrt erfolgt zur Zeit über die Gemeindestraße „Grüner Weg" und wird künftig von der Seestraße über das Flurstück 18/1 erfolgen.
Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Grundstücke des Hotels „Zur Seebrücke" und der Pension „Meeresrauschen", im Osten durch die Straße „Grüner Weg" und einem Wochenendhausgrundstück, im Süden durch Wiesenflächen des Kurparks und im Westen durch die PKW-Stellfläche des Hotels „Zur Seebrücke" begrenzt.

2.2 Sportplatz (Sportpark) Konversionsfläche ehemaliges Bundeswehrgelände :

Der geplante Sportpark befindet sich in mitten der Konversionsfläche, einer kleinen Teilfläche einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Fläche zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einem Teil einer ausgewiesenen Wohnbaufläche.
Es grenzt im Osten an den Campingplatz, im Norden an im Bau befindliche altersgerechte Wohnungen, im Westen an eine vorhandene nicht mehr genutzte Altbebauung und im Süden an ein durch Rettungsschwimmer genutztes Gebäude.

3. Gegenwärtige Nutzung

3.1 Parkplatz Seestraße / Grüner Weg

Die überplante Fläche ist eine bewirtschaftete Wiesenfläche.
Auf dem Grundstück sind keine Bäume und Sträucher vorhanden.
Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Geländehöhen liegen zwischen 0,50 m und 1,30 m über HN.
Das relativ ebene Gelände ist leicht von Nord nach Süd geneigt.

3.2 Sportplatz (Sportpark)

Die überplante Fläche wird zur Zeit bereits als Sportplatz durch die Bevölkerung genutzt.
Die Geländehöhen befinden sich zwischen ca. 0,70 m und 1,20 m über HN.

4. Nutzung der Umgebung

4.1 Parkplatz Seestraße / Grüner Weg

Die Nutzung der im Norden und Westen angrenzenden Grundstücke erfolgt erfolgt durch Pensionen und Hotels, im Süden schließen sich Wiesenflächen des Kurparks an. Im Osten, am „Am Grünen Weg", ist eine Wohn- und Ferienhausnutzung.

4.2 Sportplatz (Sportpark)

Die Nutzung der nördlich angrenzenden Fläche geschieht zur Zeit durch Errichtung altersgerechter Wohnungen, im Westen durch einen Campingplatz, im Süden durch vorhandene Bebauung und im Westen durch eine zur Zeit nicht genutzte Fläche.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst verfügt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 über einen teilgenehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan.
In diesem Flächennutzungsplan ist die überplante Flächen als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbindung „Parkanlage" als Art der baulichen Nutzung.
Die zweite zu überplante Fläche ist im teilwirksamen Flächennutzungsplan eine Teilfläche der unter Punkt 1 genannten von den Darstellungen ausgenommenen Konversionsfläche, einer kleinen Teilfläche einer Fläche für Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbindung „Öffentliche Verwaltung" und einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einem Teil einer ausgewiesenen Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist war in Vergangenheit als solche vorgesehen, aber nicht exixtent.
Die Gemeinde wird in Kürze mit der umfassenden Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes die künftige Nutzung des Gesamtgebietes als Entwurf festlegen. Dieser Beschluss dazu steht unmittelbar bevor.

6. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Das Seeheilbad Zingst mit seinen ca. 3200 Einwohnern erfreut sich zunehmend als beliebter Fremdenverkehrsort mit stark steigenden Tendenzen. Um den stark anwachsenden Erfordernissen nach Flächen des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde Zingst für die Funktionstüchtigkeit des Gemeindegebietes Seestraße / Bereich Seebrücke, zur unmittelbaren Bedarfsabdeckung für dieses Gebiet und zur Entspannung des Verkehrs eine relativ kleine Fläche, die im wirksamen Flächen-

nutzungsplan zur Zeit noch Bestandteil der Grünfläche Kurpark ist, in der Entwicklung zu einer Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbindung „Parkfläche" (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) vorzusehen.
Zur Erreichung des dazu erforderlichen Baurechtes ist zur Zeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Parkplatz Seestraße / Grüner Weg" im Verfahren. Damit soll eine im öffentlichen Interesse stehende organische bauliche Entwicklung der dafür vorgesehenen Fläche gewährleistet und erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde vermieden werden.

Mit der beabsichtigten Nutzung sollen die vorhandenen Parkflächen z. B. im „Grünen Weg" entfallen.
Innerhalb der vorgenannten Konversionsfläche befindet sich bereits in mitten vielfältig geplanter gesellschaftlicher Nutzungsarten (umfassende Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits ein vorhandener und auch für Sportveranstaltungen genutzter Sportplatz. Er soll durch die Überplanung mit der Nutzungsart Grünfläche Zweckbindung „ Sportplatz" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) aufgenommen werden.
Zur Sicherung der Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 soll eine Fläche am östlichen Rand der Grünfläche „Sportplatz" als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ausgewiesen werden.
Beide geplanten Nutzungen (Öffentliche Parkplatzfläche und Grünfläche „Sportplatz") stehen einer künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und entsprechen in ihren Nutzungen einer nachhaltigen baulichen städtebaulichen Entwicklung über lange Jahre.

Aus den vorgenannten Gründen wurde diese 4. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der die Arten der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Straßenverkehrsfläche mit Zweckbindung „Parkfläche"), gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz" und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgelegt wurden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.
Die 4. Änderung und 5. Ergänzungdes Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel.

7. Inhalt der 4. Änderung und 5. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Diese Flächennutzungsplanänderung teilt sich in zwei zu ändernde Flächen auf.

7.1 Fläche 1 - nördliche Teilfläche Kurpark
Die unter Punkt 2.1 beschriebene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbindung „Parkanlage" dargestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der neuen Festsetzung der ausgewiesenen Fläche als Straßenverkehrsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit der Zweckbindung „Parkfläche" dringend notwendige Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr mit 48 Parkplätzen und einer Größe von 2700 m² in dem genannten Bereich auszuweisen.

Immisionsschutz :

Die wesentlichen Auswirkungen des Parkplatzes auf die Nachbarschaft bestehen in den Geräuschimmisionen. Es wird sichergestellt, dass die zulässigen Immisionswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die Parkfläche hat auf Grund seiner geringen Größe keine Bedeutung im Maßstab des gesamten Gemeindegebietes.

Es wird gewährleistet, dass die zulässigen Immisionswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Natur - und Landschaftsschutz :

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt usw. auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 sind die Eingriffe durch die Verkehrsfläche nicht ausgeglichen. Daher wird für eine Ersatzpflanzung durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) auf der Fläche 2 - Grünfläche mit der Zweckbindung „Sportplatz" dargestellt.

Erschließung :

Die verkehrstechnische Anbindung geschieht über das Flurstück 18/1 der Flur 3, Gemarkung Zingst von der Seestraße im Norden als Zu- und Abfahrt. kombiniert mit seitlichem Fußweg.

Elt - Versorgung :

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt aus dem Ortsnetz der e.dis Nord AG.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" Ribnitz-Damgarten.

Fernmeldetechnische Versorgung :

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernsprechnetz der Deutschen Telekom gesichert.

Abwasserbeseitigung :

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserleitung eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt.

Niederschlagswasser :

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über Sickermulden in den Untergrund geleitet.

Müllentsorgung :

Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Müllentsorgung in geschlossenen Gefäßen.

7.2 Fläche 2 - Teilfläche der Konversionsfläche des ehemaligen Bundeswehrgeländes

Die unter Punkt 2.1 beschriebene Teilfläche ist Bestandteil der durch Beschluß der Gemeindevertretung von der Darstellung ausgenommenen Konversionsfläche, einer kleinen Teilfläche einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Fläche zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einem Teil einer ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der neuen Festsetzung der ausgewiesenen Teilfläche mit der Zweckbindung „Sportplatz" nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB eine in öffentlichem Interesse liegenden Nutzungsart.
Hier soll ein Sportplatz in einer Größe von ca. 1,5 ha mit dem Charakter eines Sportparkes für die Nutzung der in unmittelbarer Nähe lebenden Einwohner geschaffen werden.
Immisionsschutz:
Auf Grund der sehr eingeschränkten Nutzung des Sportparkes und dem geplanten Charakter gehen nach jetzigem Erkenntnisstand und einer vorliegenden Schallimmisionsprognose in den zu beurteilenden Ruhezeiten nur unwesentliche Richtwertüberschreitungen aus.
Diese Beeinträchtigungen für die Anwohner werden durch aktive Immisionsschutzmaßnahmen (im Norden Schallschutzwall in Höhe von 3,0 m und im Osten in Höhe von 2,0 m) unterbunden.
Natur- und Landschaftschutz:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und zur Sicherung hoher Grünanteile und als Ausgleichsfläche für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern für fehlenden Grünausgleich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 wird ein Grünstreifen als Fläche für maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB entlang der östlichen Seite des Sportparkes angeordnet.
Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Gestaltung der Grünanlagen auf gleichem Gelände realisiert.
Erschließung :
Die verkehrstechnische Anbindung des Geltungsbereiches an das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Gemeindestraße Jordanstraße bis zum Kreisel Hägerende mit der Einfahrt in die Konversionsfläche.
Die vorhandenen Verkehrsflächen der Konversionsfläche sind Eigentum der Gemeinde und werden im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen" als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet.
Ver- und Entsorgungsanlagen :
Notwendige Ver -und Entsorgungsanlagen befinden sich mit ihren Anschlußpunkten in den Straßenverkehrsräumen.
Altlasten :
Vor der Realisierung des Sportparkes sind eventuelle Altlasten zu erfassen und zu sanieren. Die rechtlichen Anforderungen an den technischen Umgang mit Böden sind einzuhalten und der Verbleib von Überschussmassen kontaminierter Böden und Abbruchstoffen ist nachzuweisen.
Für die Entsorgung sind zugelassene Entsorgungsbetriebe vertraglich zu binden.

Seeheilbad Zingst, den 03.12.2003

A. Kuhn
- Der Bürgermeister -

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST
1
LKREIS NORDVORPOM

i. V.
A. Kuhn
Bürgermeister

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST
3
LANDKREIS NORDVORPOMMERN

Erläuterungsbericht

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 21.06.2004

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf Grund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2002 .
Vorausgegangen ist weiterhin der Beschluss der Gemeindevertretung Zingst vom 27.09.2001 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Feriendorf - ehemaliger Starkstromanlagenbau Leipzig/Halle".

2. Räumlicher Geltungsbereich der 5 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Müggenburg, ca. 2,0 km östlich der Ortslage des Seeheilbades Zingst.
Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:
- im Norden durch den Osterwald, der in Verlängerung bis zur Ferienwohnanlage „Achtern Diek" und bis zum Endpunkt der Straße Straminke reicht
- im Osten durch die Flächen des Osterwaldes
- im Süden durch die natürliche Schilfrohrkante (derzeitige Zaungrenze), dahinter Wiesenfläche
- im Westen durch die westliche Straßenkante und ein Teilstück des Osterwaldes

3. Gegenwärtige Nutzung

Der Standort des Planungsgebiets wurde bereits 1938 als Ferienlager genutzt und über die Jahre hinweg ausgebaut und erweitert.
Durch mehrfachen Wechsel des Eigentümers ging das Gelände in den Besitz des ehemaligen Starkstromanlagenbau Leipzig / Halle über.
Diese Fläche ist mit sehr desolaten Ferienhäusern aus der Zeit der ehemaligen DDR bestanden, die in diesem schlechte Zustand immer noch als solche regelmäßig genutzt werden. Zur Zeit werden entsprechend den Möglichkeiten 98 Bettenplätze genutzt.

4. Nutzung der Umgebung

Die das Planungsgebiet umgebenden Flächen sind zum Teil Waldflächen extensiv genutzte Wiesen und Weiden und werden als solche auch genutzt und bewirtschaftet.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst verfügt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 über einen teilgenehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan.
In diesem Flächennutzungsplan hat dieses Feriendorf den Status einer Splittersiedlung im Außenbereich,

6. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Das Seeheilbad Zingst mit seinen ca. 3200 Einwohnern erfreut sich zunehmend als beliebter Fremdenverkehrsort mit stark steigenden Tendenzen. Dieser Tatsache geschuldet und wegen des sich darstellenden gravierenden städtebaulichen Mißstandes, bedingt durch das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude, hat die Gemeinde Seeheilbad Zingst verständlicher Weise den Planungswille, die Voraussetzung für die Sanierung des Gesamtgebietes, die städtebauliche Neuordnung und Verbesserung der Qualität der Ferienunterkünfte zu schaffen.
Die derzeitige Kapazität soll zur Erreichung des genannten Zieles von 98 auf 72 Bettenplätze reduziert werden.

Die Fläche des Planungsgebietes wurde seit 1938 als Ferienlager genutzt, im Laufe der Jahre ausgebaut, erweitert und existiert somit weit über ein halbes Jahrhundert als Siedlungssplitter auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Zingst.

Dieser Siedlungssplitter ist damit als historisch gewachsenes für die Gemeinde Zingst ein typisches das Landschaftsbild prägendes Siedlungselement in seiner natürlichen Umgebung anzusehen und auch Bestandteil der gewachsenen Ortsstruktur der Gemeinde Zingst in diesem Teil ihres Territoriums.

Durch den historisch stattgefundenen Entwicklungsproßess entwickelte sich die zur Zeit anzutreffende kleine Feriensiedlung, die als solche unter widrigen Umständen (desolate und sanierungsbedürftige Bausubstanz, ungenügende stadttechnische Erschließungsverhältnisse) einem Bestandsschutz untersteht und auch unter den gegenwärtigen Bedingungen als solche genutzt wird.
Die vorhandene Feriensiedlung trug in Vergangenheit (und bis zur Gegenwart) zur Typik und Unverwechselbarkeit des Ortes Zingst bei. Das soll auch künftig weiterhin geschehen.
Der Siedlungssplitter beeinträchtigt mit seiner Baumasse als bauliche Anlage nicht die städtebauliche Gestalt des Gebietes.

Für die Neugestaltung des Plangebietes wird die Umverlegung eines vorhandenen Graben erforderlich. Entsprechend einem geotechnischer Bericht und der dazugehörigen Ausbauempfehlung wurde die Neutrassierung geplant.
Dazu werden erforderliche Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern geführt.

Eine Zuwegung durch das Waldgebiet von ca. 300,00 m Länge erschließt das Gebiet verkehrstechnisch von der „Deichstraße“ aus.

Die Ver- und Entsorgung des gesamten Gebietes muss neu erschlossen werden bzw. ist zur Zeit (z. B. Erdgas) noch teilerschlossen. Die Verlegung der erforderlichen Leitungen und die Ausführung der baulichen Maßnahmen ist über einen entsprechenden Gestattungsvertrag mit dem Forstamt Schuenhagen geregelt.

7. Inhalt der 5. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt mit der neuen Festsetzung der ausgewiesenen Fläche als Sondergebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbindung - Ferienhäuser - für diese Außenbereichsfläche die Möglichkeit zu schaffen, die historisch gewachsene Struktur dieser Siedlung als ortstypisches zur Landschaft gehöriges Siedlungselement zu erhalten.
Der Erhalt der Ferienhaussiedlung und die Ausweisung als Sondergebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbindung - Ferienhäuser -, wenn auch in neuer baulicher Gestalt, ist damit eine notwendige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung die

- dem Erhalt und der Fortentwicklung der typischen Siedlungsstruktur des Ortes Zingst in dem konkreten Falle dient,
- die allgemeinen Anforderungen an eine gesunde Erholung und die Sicherheit der Urlauber und gesunde Arbeitsverhältnisse der dort tätigen Bürger sichert,
- den städtebaulichen Misstand in Form der desolaten alten nicht mehr der heutigen Anforderungen entsprechenden Ferienhäuser beseitigt,
- der Erhaltung und der Erneuerung der Gestaltung des Orts- und Landschaftbildes dient,
- umweltschützende Belange berücksichtigt und
- einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden sichert.

8. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

9. Verkehrserschließung

Der derzeitige Waldweg zu den Ferienhäusern soll weiterhin genutzt werden. Bei dem geplanten Ausbau soll die derzeitige Ausbaubreite beibehalten werden.

Zur Verhinderung von wildem Parken bzw. zur Verwehrung der Zufahrt von Unberechtigten wird in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt eine Schrankenanlage errichtet.

10. Besonderheiten der Planung

Durch die Überplanung der Fläche wird ein Waldabstand von mindestens 30 m zu den neuen Häusern gewahrt.
Seitens der Unteren Forstbehörde gibt es dazu keine Bedenken.

Das gesamte Planungsgebiet liegt unterhalb des Bemessungshochwassers gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg - Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) bei 2,70 m über HN mit Wellenauflauf bei 3,30 m über HN.
Dieser Umstand wird bei konkreten weiterführenden Planungen berücksichtigt.
Durch das Land Mecklenburg - Vorpommern gibt es zur Zeit konkrete Planungen zur Verbesserung des Sturmflutschutzes der Gemeinde Zingst, speziell im Bereich der Boddendeichen. Nach deren Realisierung wird das Planungsgebiet vor Überflutung durch Boddenhochwasser geschützt.
Die genannten Faktoren werden bei konkreten weiterführenden Planungen berücksichtigt.

11. Elektroerschließung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird mit den Anschlüssen an die Versorgungsnetze der e.dis Energie Nord AG gewährleistet.

12. Straßenbeleuchtung

Entsprechend den Erfordernissen wird die Straßenbeleuchtung innerhalb des Planungsgebietes neu verlegt.

13. Wasserversorgung

Die Bereitstellung des Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ über vorhandenen und neu zu verlegende Versorgungsleitungen vom öffentlichen Netz aus.

14. Versorgung mit Erdgas

Über das vorhandenen Leitungssystem kann eine Versorgung mir Erdgas vorgenommen werden.

15. Heizung

Für Heizzwecke ist Elektroenergie in Verbindung mit Erdwärme vorgesehen.

16. Feuerlöscheinrichtung

Die erforderliche Löschwassermenge wird in Absprache mit dem Versorgungsträger sichergestellt.

17. Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung mit den Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom auf der Grundlage abzuschließender Vereinbarungen.

18. Regen- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Straße wird über Sickermulden und das der Grundstücke über einen Regenwassersammler in den vorhandenen Graben geleitet.

19. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung und Beseitigung der häusliche Abwässer erfolgt über das Leitungssystem des kommunalen Abwasserentsorgungsbetriebes der Gemeinde Zingst.

20. Müllbeseitigung

Die Haus- und Sperrmüllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

21. Grünordnung

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern,
Die geringe Grundfläche sowie der Einsatz durchlässiger Materalien sichern die Grundlagen des Leben für Flora und Fauna.
In dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 werden detaillierte Aussagen zu ökologischen Gegebenheiten gemacht und die naturschutzrechtlich erforderlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und rechtlich festgesetzt.

22. Immissionschutz

Die Orientierungswerte nach DIN 18 005 werden eingehalten. Emissionsorte in der Nachbarschaft sind nicht bekannt.

Seeheilbad Zingst, den 21.06.2004

i. V.

- Der Bürgermeister -

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST · LANDKREIS NORDVORPOMMERN · 3



Kuhn
Bürgermeister

Begründung
zur 6. Ergänzung des
Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 30.07.2007

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemein - de Seeheilbad Zingst mit dem Arbeitsstand 18.07.2006 erfolgt auf Grund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2006. Vorausgegangen ist der Beschluß der Gemeindevertretung Zingst vom 12.02.1998, in dem neben anderen auch ein großer Teil der Konversionsfläche gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutz - ungsplanes (Erstaufstellung) ausgenommen wurde, da die Gemeinde zu dem Zeitpunkt noch keine Zielvorstellungen entwickelt hatte und entsprechend beabsichtigte, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die Fläche dieses Geltungsbereiches ist ein Teil von der vorgenannten von den Darstellungen ausgenommenen Konversionsfläche.

Vorausgegangen sind weiterhin die Beschlüsse zur Aufstellung der 6. Er - gänzung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitsstand vom 04.07.2003 mit dem Ziel eine Nutzungsart - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweck - bindung „Hotel“ nach § 11 BauNVO rechtswirksam werden zu lassen. Innerhalb des beschlossenen Geltungsbereiches am östlichen Ortsrand von Zingst sollte die Voraussetzung geschaffen werden, ein Hotel mit besonde - rem Angebot für sportliche Aktivitäten errichtet werden, das den Forderun - gen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Seeheilbades Zingst gerecht wird und der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezoge - nen Bebauungsplanes Nr. 37 - Sporthotel Zingst -.
Beide vorgenannte Beschlüsse wurden aufgehoben.
Gleichfalls wurden alle Beschlüsse, die betreffende Teilfläche zu einer Son - dergebietsfläche nach § 11 mit der Zweckbindung „Großaquarium“ zu ent wickeln aufgehoben.
Es wurde der Beschluß zur 6. (aktuellen) Ergänzung des Flächennutzungs - planes gefaßt.
Die Geltungsbereiche sowohl der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung waren identisch und umfassten eine im nördlichen Bereich befindliche Teilfläche der von der Darstellung des wirksamen Flächennutz - ungsplanes ausgenommenen Konversationsfläche.

2. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund von Hinweisen und Anregungen bei der Auseinandersetzung der Gemeinde mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbe - teiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird der Geltungsbereich der Ergänz - ungsfläche ausschließlich für die Ergänzungsfläche dargestellt.
Heraus gelassen werden benachbarte Flächen, die in ihrer Nutzung nicht ge - ändert werden sollen. Sie waren zum Zwecke der Vergleichbarkeit zugefügt worden.
Um Missverständnisse im weiteren Verfahren zu vermeiden, wurden die nicht von der Ergänzung betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich ent - fernt.
Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden eingearbei - tet.

3. Räumlicher Geltungsbereich der 6. Ergänzung des F- Planes

Die betreffende Fläche wird eingegrenzt:

- im Norden durch die Seestraße, Grünanlage an der Seestraße, Strasse Straße der ehemaligen Armeeliegenschaft im Flurstück 60/113
- im Westen durch Geh-, / Radweg auf dem Flurstück 60/118 bzw. das an diesem Weg anliegende Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 - Altenbetreutes Wohnen -
- im Süden durch den Caravan - und Campingplatz
- im Osten den Landwehrdamm Alte Straminke und landwirtschaftlich genutzte Flächen

4. Gegenwärtige Nutzung

Zur Zeit stellt sich die Fläche als verödete nicht genutzte Fläche eines ehemaligen Militärobjektes dar. Große Teile dienen als Zwischenlager für Erdstoffe. Auf dem Gelände befinden sich außerdem mehrere mehr oder minder ruinöse Gebäude, die im Zuge der künftig beabsichtigen Bebauung abgerissen werden sollen.
Hinsichtlich der Vegetation handelt es sich um eine Fläche von rudealer Staudenstruktur frischer bis trockener Mineralstandorte, die wegen ihres Grasreichtums in großen Teilen als Frischwiese mit deutlicher Rudialisierungstendenz bezeichnet werden kann.
Es sind sehr kleinflächige Gehölzarten und einige Einzelbäume vorhanden.

Von der Nordspitze des Geltungsbereiches zur Südwestecke fällt das Gelände um 1,79 m - von 0,86 m auf 2,65 m HN -.
Das Gelände soll für die Anpassung an die beabsichtigte Nutzung geringfügig modelliert werden.

5. Städtebauliche Situation und umgebende Nutzung

Die Ergänzungsfläche befindet sich am nordöstlichen Rand der eingedeichten Ortslage Zingst. Während nach Westen vorwiegend bebaute Gebiete mit Wohn- und touristischem Charakter anschließen, erstrecken sich östlich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, die durch den Schutzdeich Alte Straminke von der Ortslage abgegrenzt sind.
Nördlich des Gebietes befinden sich Küstenanlage mit Strand, Dünen, Waldschutzstreifen, Rad - und Wanderweg. Südlich des Plangebietes ist in den zurückliegenden Jahren ein Caravan- und Campingplatz entstanden.

6. Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst verfügt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 über einen teilgenehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan.

Die zu überplante Fläche ist im teilwirksamen Flächennutzungsplan eine Teilfläche der unter Punkt 1 genannten durch gemeindlichen Beschluß vom 12.02.1998 von den Darstellungen ausgenommenen Konversionsfläche.

Die Gemeinde hat sich in der Vergangenheit durch ergänzende Planverfahren zu Nutzungsarten bestimmter Teilflächen dieser Konversionsfläche entschieden. Diese Planungen sind entweder bereits rechtswirksam geworden oder befinden sich noch im Verfahren.
Mit dem nunmehr vorliegenden Entwurf zur 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde Zingst für eine Nutzungsart der letzten noch vorhanden Teilfläche der Konversionsfläche entschieden.

7. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Auf Grund der unter Punkt 3 geschilderten Situation und aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die Ergänzung der wirksamen Flächennutzungsplanung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 mit dem Ziel, die Errichtung von 90 Pflegeplätzen zu erreichen, eine dem Wohl der Allgemeinheit sozial gerechtfertigte Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB erreicht werden.
Dazu zählt auch die Ausweisung einer weiteren Fläche als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Diese beabsichtigte Bodennutzung richtet sich nach den realen vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat daher für die betroffene Ergänzungsfläche die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung - Pflegeheim - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Alle Anstrengungen der Gemeinde Seeheilbad Zingst eine im kommunalen Interesse liegende Nutzung zu erreichen, schlugen aus verschiedenen Gründen in Vergangenheit fehl.
Nunmehr besteht Klarheit über die lang nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieser letzten Teilfläche der Konversionsfläche.

Es handelt sich bei dem Verfahren zur 6. Ergänzung der Flächennutzungs -planung um ein vorbereitendes Planverfahren als Voraussetzung zur Er -langung des Baurechtes zur Errichtung von Pflegeplätzen.

Zur Erlangung des Baurechtes dafür hat die Gemeinde Seeheilbad Zingst un -

ter Anderem das bereits erwähnte Verfahren zur Erarbeitung des vorhaben - bezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 - Bau eines Seniorenpflegeheimes - be - schlossen.

Die Absicht, eine Flächennutzung in der geschilderten Art zu erreichen, steht nicht nur aus diesem Grunde sondern wegen des dringenden Bedarfes in die - sem Bereich der Gemeinde voll in Einklang mit den umfassenden Erfordernis - sen des Ortes.
Es wird erreicht, daß

1. die letzte Teilfläche der seit Jahren vorhandene städtebauliche Missstand in Form von nicht nutzbaren desolaten ehemaligen Militärgebäuden mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad des gesamten Geländes in Ortsrand- lage beseitigt,
2. die empfindliche Störung der Infrastruktur in diesem Bereich beseitigt,
3. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht,
4. eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewähr- leistet,
5. die wesentliche Verbesserung einer menschenwürdigen Umwelt gesichert,
6. dem Erfordernis der Bereitstellung von Pflegeheimplätzen besonders in die - sem Bereich entsprochen wird.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat den Charakter eines Zentralortes, der so - wohl seinen als auch den Bewohnern der Nachbarorte alle Annehmlichkeiten des Lebens bietet.
Alle Bürger, vor allem die älteren, wissen um die Vorteile der Nutzung der in unmittelbarer Nähe befindlichen gesellschaftlichen Funktionen.

Es ist schon jetzt erkennbar, daß der Bedarf an Seniorenpflegeplätzen sowohl aus vor allen Dingen selbst aus Anträgen der Gemeinde Seeheilbad Zingst - bedingt auch durch die unmittelbare Nähe von altenbetreuten Wohnungen - als auch aus Anfragen und Anträgen aus der näheren Umgebung eindeutig vorhanden ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutz - ungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit dem vorgenannten vorha - benbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 dem Entwicklungsgebot Rechnung ge- tragen.
Die 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Be -bauungsplan Nr. 48 - Bau eines Seniorenpflegeheimes - durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel.

Die Gesamtgröße der gemäß § 5 Absatz 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommenen Fläche beträgt ca. 140 500 m². Der als Sonstiges Sonder - gebiet nach § 11 BauNVO überplante Teil der im vorherigen Satz erwähnten Fläche beträgt ca. 21 000 m².

8. Raumordnerische Belange

Gemäß dem regionalen Raumordungsprogramm Vorpommern hat die Gemein - de Seeheilbad Zingst zwar den Charakter eines Zentralortes aber nicht den pla -

nerischen Status.
In der Fortschreibung des vorgenannten Raumordnungsprogrammes wird aber die Gemeinde Seeheilbad Zingst voraussichtlich die Kriterien eines Grundzen - trums erfüllen. Somit hält die Gemeinde Seeheilbad Zingst die Ausweisung der betreffenden Fläche mit dem beabsichtigten Planungsziel für raumverträglich.

9. Inhalt der 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillen und als Voraussetzung zur Schaffung des Baurechtes in Form der Erstellung eines verbindlichen Bauleit- planes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48) soll die bis dahin von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgenommene Fläche zu einer Sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung - Pflegeheim - entwickelt werden.

10. Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschafts - pflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur - schutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher hat die Gemeinde Zingst für die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes eine Umwelt - prüfung durchgeführt, die Umweltauswirkungen ermittelt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Dieses erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.
Vorhaben der Art stellen einen Eingriff in die Leistungs - und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dieser Eingriff soll so gering wie möglich gehalten und soweit ausgeglichen werden, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Natur - schutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen werden durch die Er - arbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Erarbeitung des im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheimes“ berücksichtigt. Durch daraus abgelei - tete grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB werden Art und Wie - se der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungs - maßnahmen der Grünflächen festgelegt. Sie sind dann sowohl Bestandteil der Planzeichnung - Teil A - und des Textes - Teil B - des genannten vorhabenbezoge - nen Bebauungsplanung.

11. Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB (Allgemeinverständliche Zusam - menfassung):

Die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Konversionsfläche ist unter der Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und der vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde zu erreichen.
Mit der Nachnutzung dieser städtischen Brachfläche sind nur gering erhebliche

Umweltauswirkungen zu erwarten. Eher wird die Gesamtsituation der Fläche verbessert.

Mit der Aufstellung der 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeine Seeheilbad Zingst ist nach § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.
„Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissens - stand und allgemein anerkannten Prüfmethoden ... verlangt werden kann.
Im Rahmen der Umweltprüfung werden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenen Risikoeinschätzung.
Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund - und Ober - flächenwasser, Klima / Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, und Gesundheit, Kultur - und Sachgüter und ist in einem Umweltbericht beschrie - ben.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die jeweili gen Schutzgüter kurz dargestellt.

SCHUTZGUT BODEN: Durch die Vorbelastung führt die Umgestaltung zu nicht er - heblichen Auswirkungen. Nach der Durchführung der Baumaßnahme ist durch eine Verringerung der Versiegelten Flächen im Plangebiet von einer geringen Be - lastung für das Schutzgut Boden auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Durch die Vorbelastung, die geplante Reduzierung der versiegelten Flächen sowie der intensiver Begrünung des Baugebietes sind keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER: Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse weist das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit aus. Nachteilige Auswirkungen sind dadurch zu verringern, daß der Versiegelungsgrad reduziert wird. Es werden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet hergestellt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZ DER ARTEN UND LEBENSRÄUME: Das gesamte Plangebiet ist als „Brach - fläche des Siedlungsgebietes“ mit einer geringen Wertigkeit einzustufen. Durch wilde Müllablagerungen, Ablagerungen von Bauschutt und verdichtete, mit Schot - ter befestigte Fahrstraßen ist die Brachfläche anthropogen stark beeinträchtigt. Es sind keine wertvollen Biotopflächen betroffen. Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop - und Artenschutz im Baugebiet festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben. Das bedeutet auch, dass die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können und keine weiteren Kompensationsflächen erfordern. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Es erfolgt eine Angleichung an die bereits vorhande - nen städtebaulichen Strukturen und die Beseitigung eines städtebaulichen Miss - standes. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (Lärm / Erholung): Das Plangebiet selbst hat keine Bedeut - ung für die Erholungsnutzung. Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwar -

ten. Es ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR - UND SACHGÜTER: Kultur - und Sachgüter sind nicht betrof - fen.
Insgesamt können die Auswirkungen der geplanten Nutzung als gering erheblich eingestuft werden.
Verbleibende Auswirkungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs - regelung im parallelen Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und im Plangebiet auszugleichen. Durch grünordnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB sind Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestalt - ungsmaßnahmen der Grünflächen festzulegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 6. Ergänzung des Flächen - nutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst voraussichtlich keine erhebli - chen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

Dieser Umweltbericht in seiner Originalfassung ist als Anlage zur Begründung bei - gefügt und bildet somit einen gesonderten Teil der Begründung.

12. Bauverbotszone

Zur Erhöhung des BHW - Schutzes für die Ortslage Zingst übernimmt der geplante und im Bau befindliche Boddendeich die hauptsächliche Schutzfunktion.
Damit einher geht eine Verringerung der derzeitigen BHW - Schutzfunktion für den Riegeldeich „Alte Straminke".
Damit wurde einer Verringerung des Bauverbotszone von bisher 50 m auf 20 m durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund zugestimmt.
Diese Verringerung wurde in der Änderungsfläche dokumentiert.

13. Immissionsschutz

Um dem Schutzbedürfnis der überplanten Fläche in Bezug auf angrenzende Immis - sionsquellen gerecht zu werden, wurde das entsprechende Planzeichen nach Plan - zeichenverordnung 90 in die Planzeichnung aufgenommen.

14. Auswirkungen auf das Grundwasser

Die Überplanung des Geländes ist mit der Entsiegelung großer Teilflächen verbunden. Daher ist mit negativen Beeinträchtigungen der Grundwasserbildung nicht zu rechnen.

15. Schutzgebiete für Wasserfassungen

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb eines Schutzge - bietes von Wasserfassungen.

16. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nach der im Parallelverfahren be - findlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nicht vorgesehen.

17. Ausführungen zu strom - und schifffahrtspolizeilicher Sicht:

Entsprechend des § 34 Bundesstraßenwassergesetz ist bei geplanten Be - leuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen darauf zu achten, dass keine Lich - ter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schiffsfüh - rer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

18. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpom - mern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmal - schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Boden - denkmalspflege 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 er - lischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

19. Verkehrserschließung

Die zu beplanende Flächen werden über die Seestraße als kommunale Straße erschlossen.

20. Versorgung mit Elektroenergie

Der Anschlusspunkt befindet sich westlich des Geltungsbereiches. Die e.dis AG hat die Vollversorgung der zu überplanenden Fläche angeboten.

21. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernsprechnetz der Deut - schen Telekom nach entsprechendem Planungsvorlauf gesichert.

22. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG sichert die Versorgung mit Erdgas bei gegebener Wirt - schaftlichkeit.

23. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserleitung mit Anschluß an der Südwestecke eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt.

24. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in einer Teichmulde gesammelt in den Untergrund geleitet.

25. Wasserversorgung / Löschwasser

Die Fläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erhält einen An - schluß an die zentrale Wasserversorgung . Der Anschlusspunkt befindet sich südlich der geplanten Bebauung.
Von dieser Trinkwasserleitung erfolgt auch die Bereitstellung des Lösch - wassers.

26. Abfallentsorgung

Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Entsorgung des anfallenden Haus - und Sperrmülls.

A. Kuhn

Der Bürgermeister

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST · LANDKREIS NORDVORPOMMERN · 3

Seeheilbad Zingst, den 30.07.2007

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

UMWELTBERICHT

zur

6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Vorhabenträger: DRK Krankenhaus Grevesmühlen gGmbH
Klützer Str. 13-15
23936 Grevesmühlen

Architekt: WILLI SCHÖN
Im Kloster 11
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89 570
Fax: 038232-89 572

Büro Kiel:
Karlsbader Strasse 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-78 91 09
Fax: 0431-78 91 98

Stand: 15.08.2006

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 6

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

2.1 Schutzgut Boden 10

2.2 Schutzgut Wasser 11

2.3 Schutzgut Klima 12

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen 13

2.5 Schutzgut Mensch 15

2.6 Schutzgut Landschaft 16

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 16

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 17

2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 17

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 17

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung 18

4.2 Ausgleich 19

5. Alternative Planungsmöglichkeiten 19

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 19

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 21

9. Literatur- und Quellenverzeichnis 23

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Stand: 21.07.2004) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Laut BauGB 2004 besteht für alle Pläne grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als **Umweltbericht** gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 des BauGB 2004 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der **Umweltbericht** als eigentliches Kernstück der Umweltprüfung muss folgende Inhalte enthalten.

- Kurzdarstellung des Plans,
- Darstellung der Ziele des Planes hinsichtlich des Umweltschutzes,
- Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation und ihrer Entwicklung ohne die Umsetzung des Plans,
- Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt,
- Maßnahmen zur Verringerung dieser Auswirkungen,
- Kenntnislücken bei der Bearbeitung des Umweltberichts.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheimes" und die damit verbundene 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zingst befinden sich innerhalb der Konversionsfläche im östlichen Randbereich der Ortslage Zingst.

Das derzeit stark das Ortsbild beeinträchtigende Militärgelände wurde in Teilbereichen zurückgebaut und einer touristischen Nutzung überführt. So wurde ein großes Teilareal der Konversionsfläche bereits als Caravan- und Campingplatz neu gestaltet.
Eine Umnutzung des ehemaligen NVA/Bundeswehrgeländes in der östlichen Zingster Ortsrandlage, das derzeit einen städtebaulichen Missstand darstellt, ist grundsätzlich zu empfehlen (aus L-Plan der Gemeinde Zingst, 2003).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurden die Flächen des Plangebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Erstaufstellung) ausgenommen, da die Gemeinde Zingst zu dem damaligen Zeitpunkt noch keine Zielvorstellung entwickelt hatte und entsprechend beabsichtigte, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die Gemeinde geändert - er wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde angepasst. Das Plangebiet wird als „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbindung – Pflegeheim - ausgewiesen.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Pflegeplätzen wird eine Fläche zur Schaffung dieser Kapazitäten benötigt. Westlich angrenzend befindet sich bereits eine Fläche des DRK für Altenbetreutes Wohnen.

Der Geltungsbereich sowohl der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung sind identisch und umfassen eine im nördlichen Bereich befindliche ca. 2 ha große Teilfläche der Konversionsfläche.
Zurzeit stellt sich die Fläche als verödete nicht genutzte Fläche dar. Teilbereiche dienen als Zwischenlager für Erdstoffe. Auf dem Gelände befinden sich mehrere ruinöse Gebäude, die im Zuge der künftig beabsichtigten Bebauung abgerissen werden. Die Freiflächen sind stark ruderalisiert, kleinflächig sind Gehölzbestände vorhanden.

Die Konversionsfläche stellte lange Zeit einen städtebaulichen Missstand am Rande der Gemeinde Zingst dar. Nun ist auf dem nördlichsten Teilbereich die temporäre Nutzung als Baustoff- und Erdlager in eine attraktive, städtebauliche Situation umzuwandeln.

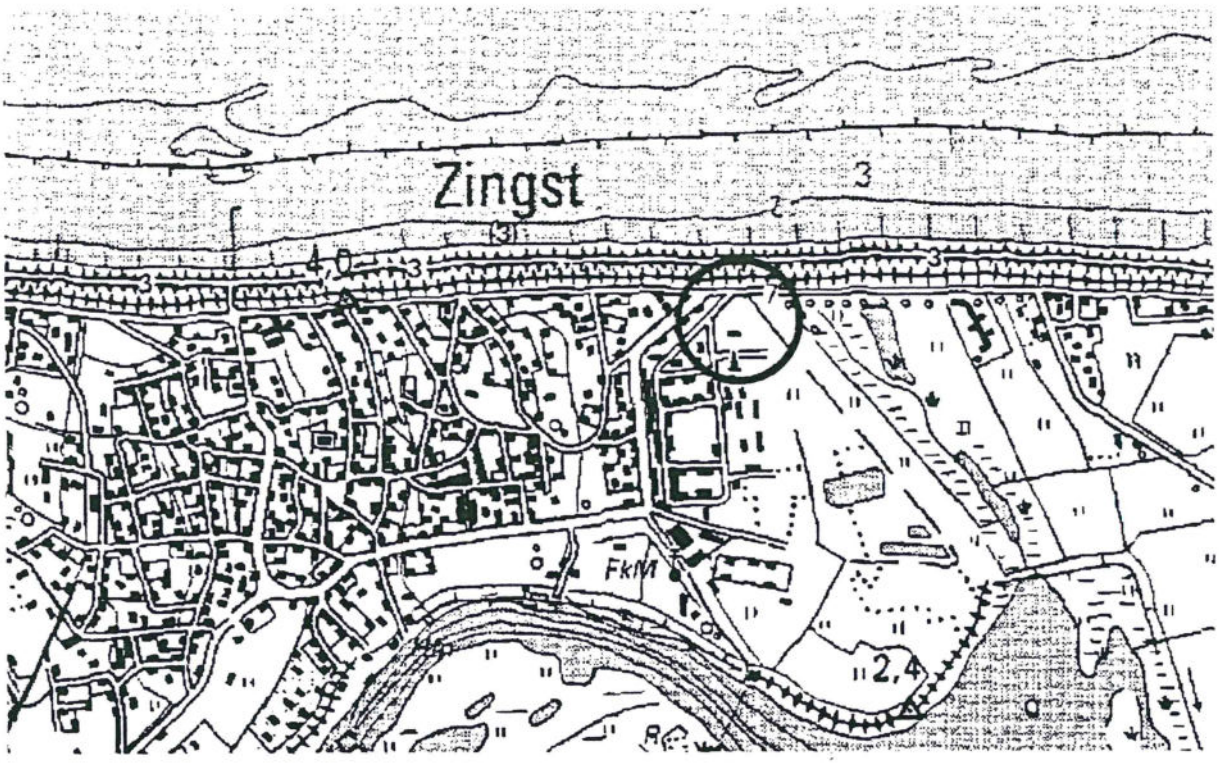
1.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Seeheilbad 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. 2 ha große Plangebiet liegt im nördlichsten Bereich der Konversionsfläche. Südlich grenzt der Caravan- und Campingplatz „Wellness - Camp Düne 6", westlich grenzt bereits vorhandene Bebauung an. Östlich schließt sich der Innendeich zur ehemaligen Flutrinne der „Alten Straminke" an. Nördlich wird das Plangebiet von der Seestrasse mit dem nördlich parallel verlaufenden Seedeich begrenzt.

Abbildung Nr.1: Lage des Plangebietes im Raum



Neben den bebauten und versiegelten Flächen mit Gebäuden (ehemalige Wohnbaracke, Zisterne, Pumpenhaus) und Betonflächen (Zufahrtsstraße) befinden sich im Plangebiet offene Flächen, die entweder mit Schotter bedeckt oder stark grasbewachsen sind.

Teilbereiche dienen als Zwischenlager für Erd- und Baustoffe. Die offenen Flächen unterlagen keiner Nutzung und verkrauteten bzw. verbuschten im Laufe der Zeit. Auf den offenen und überschotterten Flächen entstand eine stark verfilzte Vegetation aus Gräsern und Ruderalpflanzen.

Im Norden existiert ein Hybridpappelbestand. Der Gehölzbestand in Gebäudenähe wird aus Ziergehölzen gebildet.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

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.

Auf der Landes- und Regionalebene werden die Ziele im:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005),
- Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998),
- Regionalen Entwicklungskonzept (2002, Fortschreibung 2004),
- Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (2003),
- Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996)

dargelegt.

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

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm MV** (2005) liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Allgemeinen Aussagen zufolge sollen Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern** (1998) ist Zingst als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Weiterhin liegt Zingst innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Hinsichtlich Natur und Landschaft nennt der RROP Vorpommern folgende allgemeine Ziele:

- „Natur und Landschaft sollen in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen so genutzt und entwickelt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gewahrt bleibt und ein ökologisch funktionsfähiger, ausgewogener Naturhaushalt, ein gesunder Lebensraum und eine artenreiche Flora und Fauna dauerhaft gesichert werden können."
- „Auf die in den Naturräumen gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren naturnahen Elementen ist bei allen Planungen und Maßnahmen Rücksicht zu nehmen."
- „Zur Sicherung und Entwicklung der wertvollen Naturräume soll in der gesamten Region und anknüpfend an die Nachbarregionen durch ein Netz von Vorranggebieten und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ein Biotopverbund geschaffen werden."

Weitergehende Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden in den jeweiligen Kapiteln berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet.

Hinsichtlich Konversion nennt der RROP Vorpommern für die vorliegende Planung folgendes allgemeines Ziel: „In der Regel sollen Konversionsflächen in oder an Ortslagen einer städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. (...)."
Die geplante Umwandlung der ehemaligen militärischen Liegenschaft in Zingst steht im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Lt. Darstellungen des **Regionalen Entwicklungskonzepts** (2002, Fortschreibung 2004) liegt auf der Halbinselkette ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.

Die Aussagen des **Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern** (2003) sind großräumig dargestellt und allgemein formuliert. Die Gemeinde Zingst liegt naturräumlich in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland". Die Potentielle Natürliche Vegetation wird mit „Birken-Stieleichenwäldern" und „Salz-/Dünengesellschaften" beschrieben.

Im **Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** (1996) werden für die Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland" Qualitätsziele formuliert, die in den Landschaftsplan der Gemeinde Zingst eingeflossen sind. Differenzierte Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet. Zingst liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden u.a genannt: die Förderung naturnaher Waldbereiche, die Wieder-

herstellung des natürlichen Wasserregimes, Entwicklung der Boddenlandschaft für die landschaftsgebundene Erholung, Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen.

Im **Landschaftsplan (2003)** der Gemeinde Seeheilbad Zingst werden auf den Flächen des Plangebietes folgende Biotopkomplexe der Siedlungsbereiche dargestellt: Das Plangebiet an sich ist als ruderalisierte Brachfläche (OBV/RHU/PEU) mit nicht- bzw. teilversiegelte Flächen dargestellt. Kleinflächig kommen darin vor: Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten (PWX), Artenarmer Zierrasen (PER) und ein Hybridpappelbestand (WYP).
Die Konversionsfläche wird im Landschaftsplan als ein städtebaulicher Missstand am Rande der Gemeinde Zingst dargestellt, welcher zurückgebaut und neu zu gestalten ist.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst liegen Schutzgebiete von Nationaler und Internationaler Bedeutung:

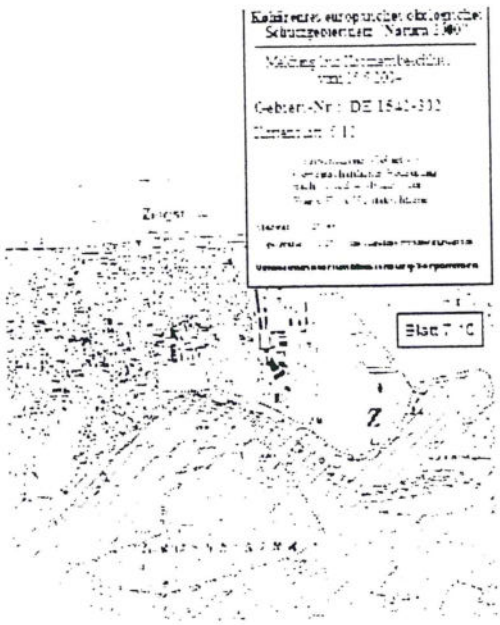
Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft"
Die Gemeinde Zingst liegt im Nationalpark. Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Nationalparkregion soll als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und weiterentwickelt werden". Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich der Ortslage und damit das Plangebiet sind vom Geltungsbereich des Nationalparks ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft"
Zingst liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Boddenlandschaft". Hier wird die Erhaltung der besonderen Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft angestrebt, sowie ein naturverbundener Tourismus gefördert. Die Erhaltung der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft orientiert sich an einer standortgerechten Bodennutzung. In dieser Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
Die Gemeinde Zingst ist von zahlreichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) umgeben. Südlich von Zingst liegt das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst" (DE 1542-302).
Folgende FFH-Arten lt. Standartdatenbogen sind vorhanden: Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeisser, Schlammpeitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal.

Gemäß dem Erlass zur FFH-Richtlinie in MV ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben in einem Abstand unter 300 m zu einem FFH-Gebiet liegt.
Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

Abbildung Nr. 2: Ausschnitt aus der FFH-Detailkarte zum FFH-Gebiet DE 1542-302



EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft", DE 1543-401, SPA 15,

Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans und Eiderente, sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler und Kranich vor.

Abbildung Nr. 3: Ausschnitt aus dem Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft,



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

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie die Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen werden die Aussagen der vorhandenen Pläne und Programme der Raumordnung und der Landesplanung sowie den kommunalen Plänen ausgewertet und auf das Plangebiet bezogen wiedergegeben.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Geologie, Boden und Relief sind eiszeitlichen Ursprungs und auch heute noch Veränderungen (Abtragungs-, Anlandungsprozesse) unterworfen.
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 ehemalige Bebauung, Verdichtung und Ablagerungen verändert, d.h. der natürliche Boden steht nicht mehr an und kann seine Funktion im Naturhaushalt nicht erfüllen.

Prognose:
Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden bestehen 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.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert, die jedoch von geringer Dauer sind und nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden können. Durch die Anlage von

Gebäuden, einer Erschließungsstraße und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung als Pflegeheim keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.
Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

Da bereits eine Vorbelastung des Bodens vorhanden ist, sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Durch entsprechende Maßnahmen sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen.

Der Bodenzustand wird nach Durchführung des geplanten Vorhabens verbessert. Die vorhandene Versiegelung, Überschüttung und Verdichtung des Bodens wird zu einem großen Teil zurückgebaut. Im Sinne einer sparsamen Bodeninanspruchnahme sind die Nutzungen zukünftig im Plangebiet so verteilt, das weniger Boden beeinträchtigt oder zerstört wird.

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

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

*** 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. Der Grundwasserspiegel wird von den Ostseewasserständen beeinflusst. 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.

Prognose:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die ehemalige Überbauung / Versiegelung sowie der Ablagerungen sind die zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben als gering einzustufen.

Die durch Versiegelung und Überbauung verminderte Infiltration des Niederschlagwassers kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung können bei Erhaltung der Versickerungsmöglichkeiten gemindert werden.

Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Nach Durchführung der geplanten Vorhaben verringert sich die derzeit vorhandene Belastung auf das Schutzgut Wasser.

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 den größeren Anteil an offenen Böden nach der Maßnahme wird sich die Neubildungsrate des Grundwassers sogar erhöhen.

ERGEBNIS: 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. Durch hohen Luftfeuchtigkeitsgehalt und stärkere Bewölkung ist es relativ sonnenscheinarm.

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:
Das natürliche Kleinklima der Flächen des Plangebietes ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie durch die ehemalige Bebauung und anschließende Nutzung als Lagerplatz verändert. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung und -leitung. Straßenverkehr (besonders in den Sommermonaten) führt zu Stickstoff- und Staubbelastungen angrenzender Bereiche. Die Nutzung als Lagerplatz durch an-/abfahrende Baufahrzeuge führt örtlich zu Belastungen der Luftreinheit.

Prognose:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten. In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten durch das Pflegeheim 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.

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassadenbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen.
Das Kleinklima wird einerseits durch eine Verringerung der versiegelten / überbauten Flächen, andererseits durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert.

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

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Das Plangebiet stellt sich als stark anthropogen überprägter Lebensraum dar. Insgesamt weist es einen ruderalisierten Charakter auf. Der gesamte Biotopkomplex mit den einzelnen Biotoptypen ist als „Brachfläche des Siedlungsgebietes" einzustufen. Durch Ablagerungen von Boden und Bauschutt und verdichtete, mit Schotter befestigte, Fahrstrassen, ist die Brachfläche anthropogen stark beeinträchtigt. Im Norden existiert ein Hybridpappelbestand. Der Gehölzbestand in Gebäudenähe wird aus Ziergehölzen (Schwarzkiefer, Blutpflaume, Wildkirsche) gebildet. Nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotoptypen wurden nicht angetroffen.

Das gesamte Plangebiet ist als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBV) definierbar. Innerhalb dieser Brachfläche kommen kleinflächig folgende Biotoptypen vor:

- Zierrasen (PER)
- Ruderale Staudenflur (RHU)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- Hybridpappelbestand (WYP)
- nicht- bzw. teilversiegelte Flächen (PEU)
- Versiegelte Flächen (OV)
- Gebäude (OCZ)

Das Plangebiet mit seinen Biotoptypen ist hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Das Vorkommen einzelner Tierarten, die im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich sind, hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen. Die Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche) stellen potentielle Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume, Trittsteinbiotope) für einzelne heimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten zu erwarten, die auf den Freiflächen Nahrung suchen und einzelne Gebüsche als Brutbiotop nutzen. Auf den unbewachsenen Bereichen der Steilhänge einer temporären Bodenaufschüttung befinden sich Uferschwalben. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:

Hinsichtlich der Kriterien Artenvielfalt, Naturnähe und Seltenheit ist der allseitig von Bebauung begrenzte Biotopkomplex als geringwertig einzustufen. Die Charakteristik eines vom Menschen beeinflussten Siedlungsbiotopes überwiegt hier.

Im Rahmen der geplanten Bebauung erfolgt im Plangebiet überwiegend eine Beeinträchtigung von Flächen mit geringerer Bedeutung für den Naturschutz: Brachfläche des Siedlungsgebietes. Sie bieten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nur geringen Lebens- und Nahrungsraum. Die faunistische Wertigkeit des Plangebietes ist als gering einzustufen. Die Gehölzbestände und die ungenutzten Freiflächen haben jedoch für die Klein- und Kleinsttierwelt eine Bedeutung.

Prognose:

Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) führen zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und damit zu nachhaltigen Störungen: Verschiebungen im Artenspektrum, Gefährdung einzelner Arten und ganzer Lebensgemeinschaften.

Eine 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 Lebensraum für die Uferschwalben entfällt, wenn die Bodenmiete abgefahren wird.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist möglichst in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Das bedeutet auch, dass die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können und keine weiteren Kompensationsflächen erfordern.

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

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 fast ausschließlich auf den Strand- und Badebetrieb ausgerichtet. Der Gast sucht in erster Linie sommerliches Strandvergnügen. 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 keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Westlich des Plangebietes existiert ein mit einer Lindenallee bestanden Fuß- und Radweg, welcher die Konversionsfläche durchzieht und vom Bodden zur Ostsee führt. Östlich des Plangebietes befindet sich der Innendeich zur ehemaligen Flutrinne der „Alten Straminke", die gepflasterte Deichkrone wird als Rad- und Fußweg genutzt. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist möglichst in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen.
Die Gemeinde Zingst hat aufgrund ihrer Lage und ihrer landschaftlichen Ausstattung eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden.

Vorbelastungen können durch Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Lücken im Wegenetz, fehlende Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstrassen, Freizeitlärm etc. hervorgerufen werden. 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 den An- und Abfahrtsverkehr durch Baufahrzeuge im Plangebiet bereits gegeben.

Prognose:
In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten durch das Pflegeheim 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. Die zukünftige Nutzung des Plangebietes stellt keine weitere Verschlechterung der Lärmsituation dar. Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten.

ERGEBNIS: 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 am Ortsrand liegenden Plangebietes wird in seiner näheren Umgebung durch den Caravan- und Campingplatz im Süden, im Osten von dem Innendeich zur ehemaligen Flutrinne „Alte Straminke" mit den Wiesenflächen, im Norden von der Seestrasse mit dem Seedeich, im Westen von der jüngeren Wohnbebauung geprägt. 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 selbst ist kein Ort für die Erholung. Durch die derzeitige Nutzung als Lagerplatz von Boden und Bauschutt weist das Plangebiet keine Freiflächenqualitäten auf. Das Plangebiet ist als Siedlungsbrache einzustufen. 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 geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden.

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

ERGEBNIS: 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 Vorhaben weiterhin als innerstädtische Brachfläche darstellen. Die Fläche würde weiter als Baustofflager genutzt mit den negativen Begleiterscheinungen, wie z.B. illegalen Ablagerungen und Vandalismus.

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.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Mit der Anlage von Sicker- und Retentionsbecken innerhalb des Baugebiets einerseits, sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten in Abhängigkeit der geplanten Nutzung unter Absicherung der Behindertengerechtigkeit andererseits, kann eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht werden. Die Versiegelung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zu begrenzen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassadenbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen.
Das Kleinklima wird einerseits durch eine Verringerung der versiegelten / überbauten Flächen, andererseits durch möglichst intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSRÄUME:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist möglichst in die Planung zu integrieren. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher vorzusehen. Das Baugebiet ist möglichst zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden.

SCHUTZGUT MENSCH:

Die vorhandenen Wegebeziehungen sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist möglichst in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Die zukünftige Bebauung ist durch geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung in die Landschaft einzubinden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:

Keine Maßnahmen erforderlich.

4.2 Ausgleich

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 8 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ausgeglichen werden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Die Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Kompensationsbedarfes erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG, 1999).

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe können innerhalb des Bereiches ausgeglichen werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden sind, ist eine Alternativenprüfung durchzuführen.

Eine alternative Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Zingst steht nicht zur Verfügung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorbelastete Fläche innerhalb der Konversionsfläche, die einen städtebaulichen Missstand darstellt.

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.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes innerhalb der Konversionsfläche Zingst 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.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Umweltprüfung wurden vorliegende Gutachten, wie z.B. Erstes Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Region Vorpommern, Informationen des LUNG M-V zu EU-Schutzgebieten sowie zu nationalen Schutzgebieten und geschützten Biotopen, Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst, ausgewertet. Es lag ein aktuelles Luftbild vor. Es erfolgten Ortsbegehungen im August 2006. Der Kenntnisstand zu 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.

Die in den Kapiteln des vorliegenden Umweltberichts gemachten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplan-Änderung machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens können die Aussagen konkretisiert werden und mit Hilfe genauer Flächenberechnungen zu den geplanten Maßnahmen im Plangebiet bewertet werden. Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan unterstützt die Aussagen. Weiterhin werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Plangebiet berücksichtigt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c 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.

Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann zum derzeitigen Planungsstand keine Überwachung erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erarbeitet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.

Da mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb des eigentlichen Vorhabens kein Handlungsbedarf für ein Monitoring.

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus abzuschliessenden vertraglichen Regelungen sowie den Auflagen der Baugenehmigung für die zu errichtenden Anlagen) hinaus nicht erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 und die damit verbundene 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb der Konversionsfläche am Ortsrand von Zingst.

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

Mit der Nachnutzung dieser städtischen Brachfläche, die als städtebaulicher Missstand anzusehen ist, sind nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Eher wird sich die Gesamtsituation der Fläche verbessern.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die jeweiligen Schutzgüter kurz dargestellt:

SCHUTZGUT BODEN: Durch die Vorbelastung führt die Umgestaltung zu nicht erheblichen Auswirkungen. Nach Durchführung der Baumaßnahme ist durch eine Verringerung der versiegelten Flächen im Plangebiet von einer geringeren Belastung für das Schutzgut Boden auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Durch die Vorbelastung, die geplante Reduzierung der versiegelten Flächen sowie der möglichst intensiven Begrünung des Baugebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER: Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse weist das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf. Nachteilige Auswirkungen sind zu verringern: der Versiegelungsgrad wird reduziert, es werden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet hergestellt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME: Das gesamte Plangebiet ist als „Brachfläche des Siedlungsgebietes" mit einer geringen Wertigkeit einzustufen. Durch wilde Müllablagerungen, Ablagerungen von Bauschutt und verdichtete, mit Schotter befestigte, Fahrstrassen, ist die Brachfläche anthropogen stark beeinträchtigt. Es sind keine wertvollen Biotopflächen betroffen. Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz im Baugebiet festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Das bedeutet auch, dass die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können und keine weiteren Kompensationsflächen erfordern. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen. Es erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (Erholung / Lärm): Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: nicht betroffen

Insgesamt können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange als gering erheblich eingestuft werden.

Verbleibende Auswirkungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren zu ermitteln und im Plangebiet auszugleichen. Durch grünordnerische Festsetzungen sind Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festzulegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Foto Deckblatt: Kopie aus dem Prospekt des Caravan- und Camping-Platzes „Wellness-Camp Düne6" (2007)

Verwendete Unterlagen und Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.Sept. 2004

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1988 (BGBl. 1998, Teil 1 Nr. 16, S. 502.); zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 einschl. aller rechtsgültigen Änderungen

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.06.2005 (BGBl. I 181 (Nr. 39)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. 2005, Teil 1 Nr. 37, S. 17758)

Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert 09.08.2002 (GVOBl. S. 531)

Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S.1) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 11.07.2005 (GVOBl. M-V S. 326)

Landesplanungsgesetz (LPlG) GVOBl. M-V S. 503; zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 24.06.2004 (I 1359)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1997 (BGBl: I S. 2081) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 24.06.1004 I 1359.

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 79/409 EWG des Rates in der Fassung vom 13.8.1997
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
(EG-Vogelschutzrichtlinie)

Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile vom 15.12.1997

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 18.09.1989

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. S. 3245); zueltzt geändert durch Art. 6 G. vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669); zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 17.12.2003 /GVOBl. M-V S. 2) in Kraft am 17.01.2004, GS M-V Gl. 753-2)

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V (2005):
Landesraumentwicklungsprogramm

Regionaler Planungsverband Vorpommern (1998):
Regionales Raumordnungsprogramm

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2002):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2004):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern, Erste Fortschreibung

Umweltministerium M-V (2003):
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP)

Umweltministerium M-V (2005):
Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern – Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V (1996):
Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1996):
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern
Stand: April 1996

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1998):
Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände
Schriftenreihe, Heft 1, 1998

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung
Schriftenreihe, Heft 3,1999

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 2001):
Landschaftsökologische Grundlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Neuanlage von Feldhecken in MV, Heft 1/2001

Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V (2002):
Nationalparkplan Vorpommersche Boddenlandschaft

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst, Kreis Nordvorpommern (Stand: 2000)

Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Stand: 2003)

Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (GschS)
in der Gemeinde Zingst vom 01.06.2004

Verwendete Literatur:

- **Blab (1993):**
  Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere
  Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz
  4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg

- **Bundesamt für Naturschutz (1998):**
  Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000
  BFN, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

- **Flade (1994):** Die Brutvogelgesellschaften Mittel- und Norddeutschlands

- **Ivo Gerhards (2002):**
  Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
  Hrsg: Bundesamt für Naturschutz, Bonn

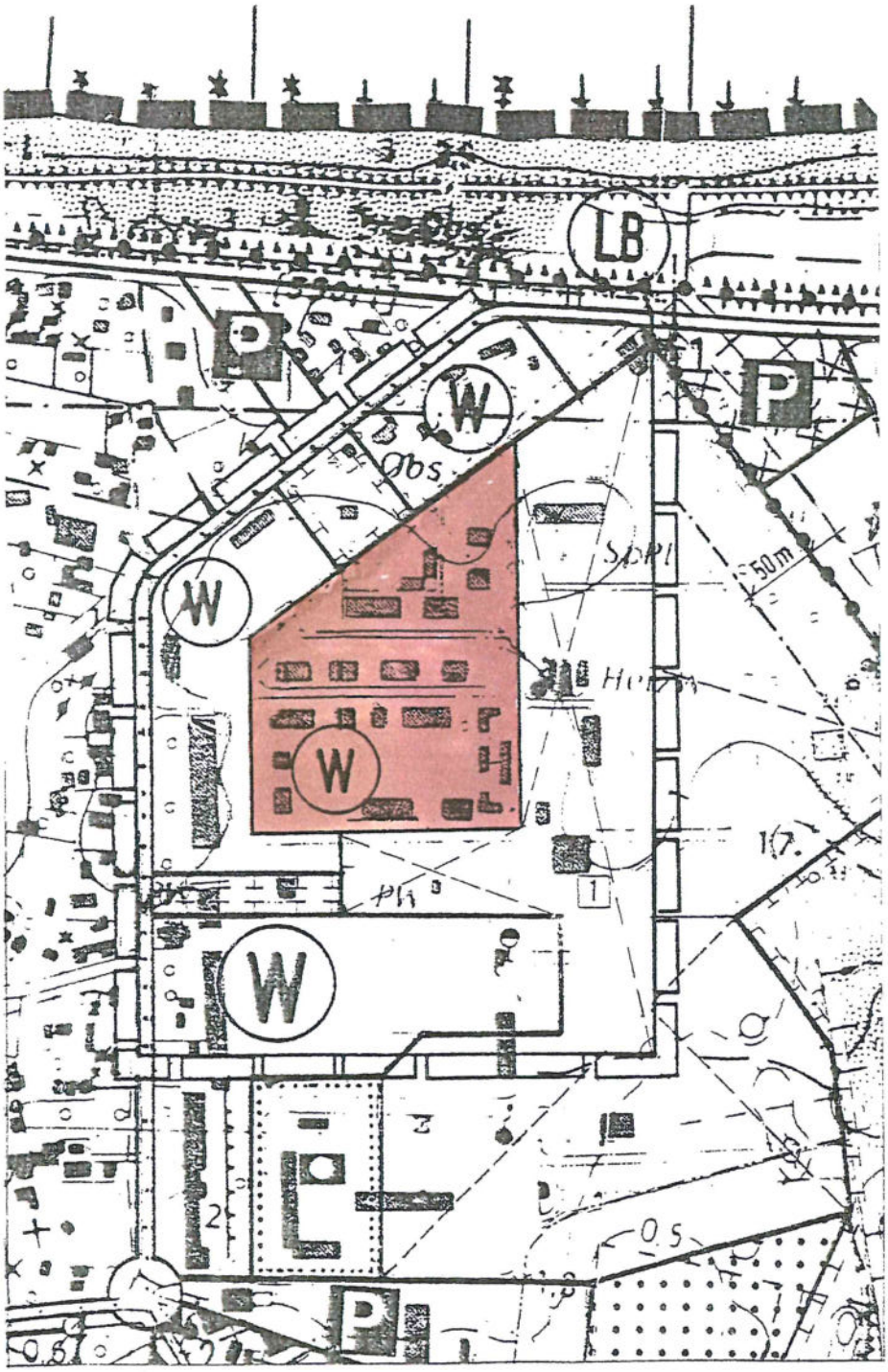
- **Kaule (1986):**
  Arten und Biotopschutz Stuttgart
  Ulmer Verlag

- **Meynen, Schmidthüsen (1962)**
  Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST 3 LANDKREIS NORDVORPOMMERN

A. Kuhn
Bürgermeister

Erläuterungsbericht zur 7. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst



Seeheilbad Zingst, den 05.11.2003

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 7. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf Grund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... .
Vorausgegangen ist der Beschluß der Gemeindevertretung Zingst vom 12.02.1998, in dem neben anderen auch ein großer Teil der Konversionsfläche gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Erstaufstellung) ausgenommen wurde. Da die Gemeinde zu dem Zeitpunkt noch keine Zielvorstellungen entwickelt hatte und entsprechend beabsichtigte, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die Fläche dieses Geltungsbereiches ist ein Teil von der vorgenannten von den Darstellungen ausgenommenen Konversionsfläche.
Vorausgegangen ist weiterhin der Beschluss der Gemeindevertretung Zingst vom ..... zur Aufstellung der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 38 - Altenbetreutes Wohnen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 7. Ergänzung des F- Planes

Das Plangebiet der 7. Ergänzung umfaßt den östlichen Teilbereich des ehemaligen Armeegeländes, das sich am nordöstlichen Rand der Ortslage der Gemeinde Zingst befindet.
Das Plangebiet wird eingegrenzt:

- im Norden durch die Bebauung an der Straße Müggenburger Weg,
- im Osten durch die bereits bestehende Straße auf dem Bundeswehrgelände,
- im Süden durch den ehemaligen Sportplatz der Bundeswehr und
- im Westen durch die Erschließungsstraße Hanshäger Straße und die an die Straße Hägerende liegende Mietbebauung

3. Gegenwärtige Nutzung

Das Grundstück liegt innerhalb der durch den Binnendeich geschützten Ortslage und weist nur geringe Höhenunterschiede aus. Die Geländehöhe liegen zwischen 0,60 m bis 1,6 m über HN.
Bei der Fläche handelt es sich um Teilflächen des ehemaligen Geländes der Bundeswehr (zuvor Nationale Volksarmee der ehemaligen DDR).
Auf diesem Gelände befinden sich alte zum Teil sehr desolate ein- und zweigeschossige seit Jahren leer stehende Gebäude der unterschiedlichsten Art und Weise.
Alte Betonstraßen, ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen durchziehen das gesamte Areal.
Baumbestand ist in geringem Umfang vorhanden.
Es ist ein sehr hoher Versieglungsgrad der Gesamtfläche vorhanden.

4. Nutzung der Umgebung

Im Norden befindet sich gleichfalls eine Teilfläche des ehemaligen Bundeswehrgeländes, die auch Bestandteil der durch gemeindlichen Beschluß von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgenommenen Konversionsfläche. Im Osten befindet sich ein Campingplatz und im Süden grenzt das Gebiet an den ehemaligen Sportplatz der Bundeswehr, der zur Zeit als solcher genutzt wird und künftig zu einem Sportpark umgestaltet werden soll. Westlich grenzt die zu beplanenden Fläche an vorhandene Wohnbebauung.

Westlich grenzt die zu beplanenden Fläche an vorhandene Wohnbebauung.

5. **Wirksamer Flächennutzungsplan**
Die Gemeinde Seeheilbad Zingst verfügt über einen zum Teil genehmigten Flächennutzungsplan, dessen genehmigte Teile mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 wirksam wurden.
In diesem Flächennutzungsplan ist die überplante Flächen als Fläche, die durch gemeindlichen Beschluß vom 12.02. 1998 nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurde, dargestellt.
Die Gemeinde wird in Kürze mit der umfassenden Änderung und Ergänzung des gesamten Flächennutzungsplanes die künftige Nutzung des Gesamtgebietes als Entwurf festlegen. Dieser Beschluss dazu steht unmittelbar bevor.

6. **Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Auf Grund der unter Punkt 3 geschilderten Situation und aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die Ergänzung der beschlossenen Flächennutzungsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine dem Wohl der Allgemeinheit sozial gerechtfertigte Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB erreicht werden. Diese beabsichtigte Bodennutzung richtet sich nach den realen vorhersehbaren Bedürfnissen der der Gemeinde Zingst.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat daher für die betroffene Ergänzungsfläche die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Alle Anstrengungen der Gemeinde Seeheilbad Zingst eine im kommunalen Interesse liegende Nutzung zu erreichen, schlugen in Vergangenheit fehl. Insofern besteht Klarheit über die lang nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieser Teilfläche.
Es handelt ein sich bei dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 um ein echtes Parallelverfahren zur Erlangung des Baurechtes.

Die Absicht, eine Flächennutzung in der geschilderten Art zu erreichen, steht nicht nur aus diesem Grunde sondern wegen des dringenden Bedarfes an Wohnbauland in diesem Bereich der Gemeinde voll in Einklang mit den umfassenden Erfordernissen des Ortes.
Es wird erreicht, daß
1. der seit Jahren vorhandene städtebauliche Mißstand in Form von nicht nutzbaren desolaten ehemaligen Militärgebäuden mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad des gesamten Geländes in Ortsrandlage beseitigt,

2. die empfindliche Störung der Infrastruktur in diesem Bereich aufgehoben,
3. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht,
4. eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet,
5. die wesentliche Verbesserung einer menschenwürdigen Umwelt gesichert, und
6. dem Erfordernis der Bereitstellung von Wohnbauland besonders in diesem Bereich entsprochen wird.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat den Charakter eines Zentralortes, der sowohl seinen als auch den Bewohnern der Nachbarorte alle Annehmlichkeiten des Lebens bietet.
Alle Bürger, vor allem die älteren, wissen um die Vorteile der Nutzung der in unmittelbarer Nähe befindlichen gesellschaftlichen Funktionen wie Freizeitangebote, Natur, Einkauf des periodischen und aperiodischen Bedarfes, ärztliche Betreuung und die Nähe der Kommunalverwaltung.
Das sind auch die Gründe dafür, daß nicht nur Bürger aus der Gemeinde Seeheilbad Zingst schon jetzt Anträge auf Wohnungen für die beabsichtigte Wohnbaufläche, sondern auch aus Nachbargemeinden gestellt haben.
Es ist schon jetzt erkennbar, daß der Bedarf sowohl aus vor allen Dingen selbst aus Anträgen der Gemeinde Seeheilbad Zingst als auch aus Anfragen und Anträgen aus der näheren Umgebung resultiert.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.
Die 7. Ergänzung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel.

Die Gesamtgröße der gemäß § 5 Absatz 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommenen Fläche beträgt ca. 140 500 m². Der als Wohnbaufläche überplante Teil der im vorherigen Satz erwähnten Fläche beträgt ca. 29 100 m².

7. Inhalt der 7. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Aus vor genannten Gründen will die Gemeinde Zingst die dargestellte Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1Nr. 1 BauNVO entwickeln.

8. Grünordnung

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.
In dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 werden detaillierte Aussagen zu ökologischen Gegebenheiten gemacht und die naturschutzrechtlich erforderlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und rechtlich festgesetzt.

9. Immissionsschutz
Laut Gutachten werden an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen und eingegrenzte Nutzungszeiten des künftigen Sportparkes zur Einhaltung der gesetzlichen Normen erforderlich.
Diese werden im verbindlichen Bauleitplan- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 - Altenbetreutes Wohnen - festgesetzt.

10. Verkehrserschließung
Die zu beplanende Fläche ist über die Jordanstraße und den Verkehrskreisel Jordanstraße / Hanshägerende in Richtung Gemeindeverwaltung Hanshäger Straße zu erreichen.

11. Versorgung mit Elektroenergie
Der Anschlusspunkt befindet sich westlich des Geltungsbereiches. Die e.dis AG hat die Vollversorgung der zu überplanenden Fläche angeboten. Der Anschlußpunkt befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von 8 m. Trafo Bereich „Ostseeresidenz"

12. Fernmeldetechn. Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernsprechnetz der Deutschen Telekom nach entsprechendem Planungsvorlauf gesichert.
Die Versorgungsleitung ist im Radweg, östlich des Geländes, verlegt.

13. Gasversorgung
Die HWG Hansegas GmbH sichert die Versorgung mit Erdgas. Die Versorgungsleitung ist im Radweg östlich des Geländes verlegt.

14. Abwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung im Radweg, östlich des Geländes, verlegt und über ein Pumpwerk der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Zingst zugeführt.

15. Niederschlagswasser
Der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt naturnah. Es verbleibt auf dem Grundstück und wird über Mulden und Geländemodellierungen zwischen den Häusern in einer großen Erdmulde gesammelt.

16. Wasserversorgung / Löschwasser
Die Versorgungsleitung für die Wasserversorgung wird im Radweg östlich des Geländes verlegt.
Von dieser Trinkwasserleitung erfolgt auch die Bereitstellung des Löschwassers über 4 Stk. Oberflurhydranten.

17. Altlasten
Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

18. Abfallentsorgung
Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Entsorgung des anfallenden Haus - und Sperrmülls.

Seeheilbad Zingst, den 05.11.2003

i. V.

Der Bürgermeister



A. Kuhn
Bürgermeister

Begründung
zur 8. Änderung und Ergänzung des Flä - chennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst mit dem Arbeitsstand 18.07.2006 erfolgt auf Grund des Fassen des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07. 2005 und des Änderungsbeschlusses vom 06.07.2006.

Weiterhin existiert ein Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Be - bauungsplanes Nr. 49 - Bau eines Seniorenpflegeheimes „Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen - Am Bahndamm".

Die Geltungsbereiche sowohl der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung sind im nördlichen Teil identisch und liegen in westlicher Rand lage des Ortes in der Nähe des ehemaligen stillgelegten Bahnhofes - westlich der Straße „Am Bahndamm" in Richtung Prerow.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des F- Planes

Die betreffende Fläche wird eingegrenzt:

- im Norden — durch den Weg (Verlängerung der Friedensstraße), der zu zwei Ansiedlungen führt,
- im Osten — durch die Straße „Am Bahndamm"
- im Süden — durch die Bebauung mit Ferienhäusern und die Fläche des alten Bahnhofsgeländes mit dem denkmalsgeschützten Bahnhofsgebäude
- im Westen — durch die Ansiedlung der Familie Kaprolat und Wiesenflächen zum Freesenbruch

3. Gegenwärtige Nutzung

Zur Zeit stellt sich die Fläche als verödete bis in die Mitte der 90 - er Jahre als Ferienlager genutzte Fläche dar. Sie war mit desolaten Baracken und Bunga - lows bebaut. Zur Zeit befinden sich auf der überplanten Fläche keine bauli - chen Anlagen mehr. Es ist stellenweise mit Einzelbäumen und Baumgruppen durchgrünt.
Das Gelände ist relativ eben und normal bebaubar.
Zur Strasse „Am Bahndamm" besteht ein Höhenunterschied von ca. 1,0 m.

4. Städtebauliche Situation und umgebende Nutzung

Die Änderungs - und Ergänzungsfläche befindet sich in westlicher Randlage des Ortes in der Nähe des ehemaligen stillgelegten Bahnhofes - westlich der Straße „Am Bahndamm" in Richtung Prerow. Es grenzt im südöstlichen und im südwestlichen Bereich an eine für den Ort Zingst typische lockere Wohn - bebauung.
Nach Norden und Westen stellt sich die Straße „Am Bahndamm" in gewisser Hinsicht als trennendes Element dar.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst verfügt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 über einen teilgenehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan.

Ein großer Teil des überplante Fläche ist im teilwirksamen Flächennutzungsplan als eine gemäß Schreiben des Ministeriums für Bau -, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern von der Genehmigung ausgenommene Fläche.
Eine kleinere Restfläche ist in der Nutzungsart „Sondergebiet mit der Zweckbindung - Ferienhäuser - nach § 10 BauNVO im Flächennutzungsplan wirksam.

Die Gemeinde hat sich nunmehr zu einer Nutzungsart bzw. für eine geänderte Nutzungsart für vorgenannte Flächen entschieden. Mit der 8. Änderung und Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine langnachhaltig wirkende Flächennutzung dem Planziel innerhalb des Plangeltungsbereiches geschaffen werden.

6. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Anregung der Stellungnahme des Landrates des Landkreises Nordvorpommern, Belange der Bauleitplanung, dass die sich ändernden Flächennutzungen im Zusammenhang mit der benachbarten angedachten Einkaufeinrichtung und der Wohnbebauung des ehemaligen Holzlagerplatzes (östlich der Kreisstraße K 25) zu sehen sind, kann nicht gefolgt werden.
Die Fläche mit dem erwähnten Wohnbauland ist nicht zu beachten, da sich die Änderung auf gegenüberliegende Teile bezieht.
Um die Ausweitung von Mißverständnissen im weiteren Verfahren zu verhindern, werden die nicht betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich entfernt.
Da zulässige Funktionen über die Zulässigkeiten nach § 3 Abs. 4 BauNVO hinaus vorgesehen sind (65 Pflegeheimplätze, 30 altersgerechte Wohnungen) ist die Darstellung einer Sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauGB mit der Zweckbindung „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ gerechtfertigt.
Die Behandlung von Anregungen bzw. Hinweise zu raumordnerischen Belangen und zur Aufnahme des Schienenverkehrs der ehemaligen Bahnverbindung Barth/Prerow über Zingst wurde in die Punkte 8 und 10 dieser Begründung aufgenommen.

7. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Auf Grund der unter Punkt 3 geschilderten Situation und aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die Ergänzung der beschlos-

sene Flächennutzungsplanung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 mit dem Ziel, die Errichtung von 65 Pflegeheimplätzen und 30 altersgerechte Wohnungen zu erreichen, eine dem Wohl der Allgemeinheit sozial gerechtfertigte Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB erreicht werden. Diese beabsichtigte Bodennutzung richtet sich nach den realen vorhersehba - ren Bedürfnissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst.
Ausgehend von dem Bedarf an Altenbetreuung und Pflegeheimen für Menschen, die sich aus gesundheitlichen Gründen oder aufgrund ihres hohen Alters nicht mehr allein versorgen können bzw. wollen, soll durch die vorbereitende Flächen - nutzungsplanung - hier in Form der 8. Änderung und Ergänzung - die dafür zu - treffende Nutzungsart errecht werden.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat daher für die betroffene Änderungs - und Ergänzungsfläche die Darstellung einer Sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Absicht, eine Flächennutzung in der geschilderten Art zu erreichen, steht nicht nur aus diesem Grunde sondern auch wegen des dringenden Bedarfes auf diesem Gebiet der Gemeinde voll in Einklang mit den umfassenden Erfordernis - sen des Ortes.
Es wird erreicht, daß

1. die bis dato seit Jahren von der Genehmigung ausgenommene Teilfläche als vorhandener städtebauliche Missstand in Ortsrandlage beseitigt,
2. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht,
3. eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewähr- leistet,
4. die wesentliche Verbesserung einer menschenwürdigen Umwelt gesichert,
5. dem Erfordernis der Bereitstellung von Wohnbauland besonders in diesem Bereich entsprochen,
6. die Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze erreicht,
7. eine wohnortnahe Versorgung gesichert
   und
8. eine soziale Integrierbarkeit in das gemeindliche Leben erreicht wird.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat den Charakter eines Zentralortes, der sowohl seinen als auch den Bewohnern der Nachbarorte alle Annehmlichkei- ten des Lebens bietet.
Alle Bürger, vor allem die älteren, wissen um die Vorteile der Nutzung der in unmittelbarer Nähe befindlichen gesellschaftlichen Funktionen.

Es ist schon jetzt erkennbar, daß der Bedarf an Seniorenpflegeplätzen sowohl aus vor allen Dingen selbst aus Anträgen der Gemeinde Seeheilbad Zingst als auch aus Anfragen und Anträgen aus der näheren Umgebung eindeutig vorhanden ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutz - ungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit dem vorgenannten vorha - benbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 dem Entwicklungsgebot Rechnung ge- tragen.
Die 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes und der vorhaben - bezogene Bebauungsplan Nr. 49 „ Bau einer Seniorenwohnanlage - Pflegeein -

richtung und betreutes Wohnen - Am Bahndamm -„ durchlaufen das planungs - rechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel.

Die Gesamtgröße der als Sonstige Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO überplanten Fläche beträgt ca. 1,3 ha.

8. Raumordnerische Belange

Gemäß dem regionalen Raumordungsprogramm Vorpommern hat die Gemein - de Seeheilbad Zingst zwar den Charakter eines Zentralortes aber nicht den pla - nerischen Status.
In der Fortschreibung des vorgenannten Raumordnungsprogrammes wird aber die Gemeinde Seeheilbad Zingst voraussichtlich die Kriterien eines Grundzen - trums erfüllen. Somit hält die Gemeinde Seeheilbad Zingst die Ausweisung der betreffenden Fläche mit dem beabsichtigten Planungsziel für raumverträglich.
Entsprechend der Hinweise der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB des Amtes für Raumordnung und Landesplanung werden bei der Änderung und Ergänzung des Gesamtflächennutzungsplanes der Gemeinde Zingst die Trasse des ehemaligen Bahndammes und die preferierte Trassenvariante 4.2 durch Aufnahme der vor - zuhaltenden Flächen in die Gesamtplanung für eine Wiederaufnahme des Schie - nenverkehrs Barth / Prerow gesichert.
Eine vorherige Endwidmung ist nicht erforderlich. Das Eisenbahn - Bundesamt teilt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 08.08.2006 (Bebau - ungsplanung Nr. 49) mitteilt, dass es keine Einwände gegen die vorgenannte Plan - ung hat. Sie soll auf Flächen verwirklicht werden, die nicht für die Inbetriebnah - me der Bahnstrecke erforderlich sind. Das würde auch für den Fall zutreffen, dass die Trassenvariante 4.2 für die Ortslage Zingst nicht zum Tragen kommt.
Somit trifft diese Aussage auch für die 8. Änderung und Ergänzung des Fläche - nutzungsplanes zu.

9. Inhalt der 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillen und als Voraussetzung zur Schaffung des Baurechtes in Form der Erstellung eines verbindlichen Bauleit- planes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48) soll die bis dahin von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgenommene Fläche zu einer Sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung - Pflegeheim und betreutes Wohnen - entwickelt werden.
Die Verkleinerung der Sondergebietsfläche, die der Erholung mit der Zweck - bindung „Ferienhäuser“ dient, liegt im gemeindlichen Interesse.

10. Wiederaufnahme des Schienenverkehrs / Nutzung des alten Bahnkörpers der ehemaligen Bahnverbindung Barth / Prerow über Zingst

Die Gemeinde Zingst unterstützt den gemeinsamen Gedanken zur perspekti - vischen Schaffung eine Eisenbahnringes und die damit verbundene alterna - tive Erreichbarkeit der gesamten Tourismusregion und somit auch der Gemein - de Zingst.
Aus Sicht der Gemeinde Zingst kann eine Reaktivierung der an das Planungs - gebiet angrenzenden Bahnstrecke über den ehemaligen Bahndamm objektiv

nicht mehr realisiert werden.
Um dennoch die Freihaltung der erforderlichen Streckenführung zu sichern, wurde in Vergangenheit eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Durch sie sollte der Gemeindevertretung ein Mittel zur Entscheidungshilfe in die Hand gegeben werden.
Die der Gemeinde vorliegende Machbarkeitsstudie „Schienenanbindung der Halbinsel Fischland - Darß-Zingst" hat durch Gutachtereinschätzung die Vorzugs - trasse 4.2 als umsetzbar eingeschätzt.
Die Gemeindevertretung des Seeheilbades Zingst hat sich daher durch entspre - chenden Beschluss zur Aufnahme der Vorbehaltstrasse 4.2 in den Entwurf des Flächennutzungsplanes entschieden.

Durch die nunmehr festgelegte Trassenführung wird weder die künftige Re - alisierung der Bahnstrecke noch die beabsichtigte neue Nutzungsart beein - trächtigt. Das haben auch Untersuchungen des Vorhabenträgers des vorhaben - bezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 ergeben.

Beide Trassen (die Vorzugsvariante 4.2 und die Trasse der stillgelegten Bahn - trasse) werden in den Gesamtflächennutzungsplan aufgenommen und somit die Flächen für die Wiederaufnahe des Schienenverkehrs Barth / Prerow über Zingst gesichert.
Beide Trassen werden weder beeinträchtigt noch gefährdet.
Die Auffassung des Eisenbahn -Bundesamtes kann dazu dem Punkt 8, letzter Absatz, entnommen werden.

11. Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschafts - pflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur - schutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher hat die Gemeinde Zingst für die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung veranlaßt, die Umweltauswirkungen ermittelt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Dieses erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.
Zusammenfassend wird hier festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine besonderen Umweltqualitäten und lediglich hinsichtlich des Grundwassers eine besondere Empfindlichkeit aufweist. Umweltqualitätsziele nach Land - schafts - oder Regionalplanung oder sonstige gültige Rechtsnormen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Die Auswirkung der vorliegenden Planung auf die Umweltbelange insgesamt als erheblich eingestuft werden.
Die Flächenversiegelung muß durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeglichen werden.
Die aus naturschutzrechtlichen Gründen notwendigen Ausgleichs - und Ersatzmaß - nahmen sind im Rahmen einer Eingriffs - und Ausgleichsbilanz innerhalb der fortführenden verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und rechtlich festzu - setzen. Damit ist dem Naturschutzrecht Genüge zu tun.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Suche nach einer alternativen Flächennutzung für die beabsichtigte Flächennutzung keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeigeführt wird.

Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt und ist somit Bestandteil der Begründung.

12. Immissionsschutz

Um dem Schutzbedürfnis der überplanten Fläche in Bezug auf angrenzende Immissionsquellen gerecht zu werden und den Schutzanspruch sicherzustellen, wurde das entsprechende Planzeichen nach Planzeichenverordnung in die Planzeichnung aufgenommen.
Mögliche Immissionsquellen sind der Straßenverkehr der Kreisstraße, das künftigen Verkehrsaufkommens aus der im Verfahren befindlichen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 und Lärm aus der noch gewidmeten alten Bahntrasse und der neuen Vorzugsvariante der Eisenbahntrasse.

13. Auswirkungen auf das Grundwasser

Mit der Überplanung des Geländes erfolgt eine zunehmende Versiegelung. Da aber ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar auf der Fläche des Planungsgebietes versickert werden soll, ist die Beeinträchtigung wenig erheblich.

14. Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung befinden sich Gewässer, bei denen die Festlegungen des Gewässerschutzes nach § 81 LWaG anzuwenden sind.

15. Schutzgebiete für Wasserfassungen

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes von Wasserfassungen.

16. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nach der im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nicht vorgesehen.

17. Verkehrserschließung

Die zu beplanende Fläche wird über den im Norden anliegenden Weg, der die Verlängerung der Friedenstraße in westliche Richtung ist, an das kommunale Straßennetz angeschlossen.

18. Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über den zentralen Versorger E.ON edis AG, Regionalbereich Nord - Mecklenburg, Standort Plummendorf, vorgesehen.

19. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernsprechnetz der Deut - schen Telekom nach Planungsvorlauf gesichert oder wird entsprechend erwei - tert.

20. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG Bützow sichert die Versorgung mit Erdgas bei gegebener Wirtschaftlichkeit.

21. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserleitung eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt.

22. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in einer Teichmulde gesam- melt in den Untergrund geleitet. Dabei sind oberflächennahe Grundwasserstän - de zu beachten.

23. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aus der in der Straße „Am Bahndamm“ sowie der Friedensstraße befindlichen Leitung der zentralen Wasserversorgung vorgesehen.

24. Abfallentsorgung

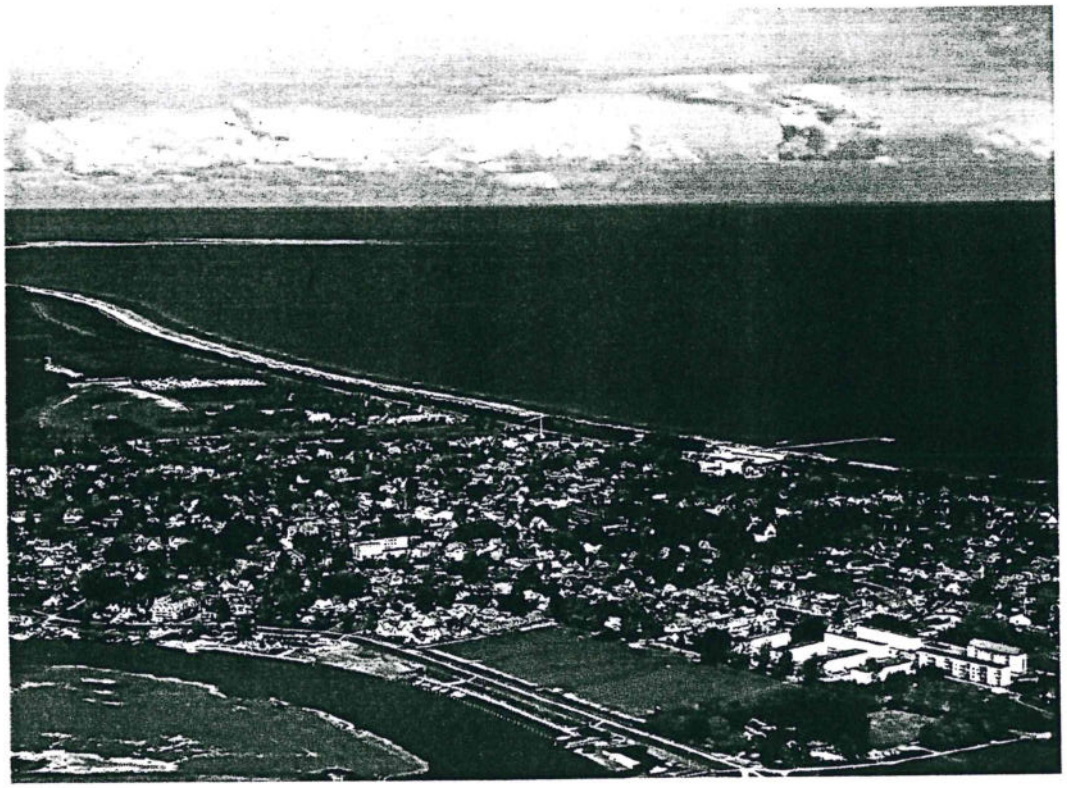
Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Entsorgung des anfallenden Haus - und Sperrmülls.

A. Kuhn

Der Bürgermeister

Seeheilbad Zingst, den 04.10.2007

INROS LACKNER AG.
Berater . Planer . Architekten . Ingenieure



Anlage: Umweltbericht

Im Rahmen der 8. Änderung und Ergänzung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Stand: Juni 2007

Umweltbericht 3

1 Anlass und Ziel der Planung 3

2 Ermittlung der Umweltbelange 3

2.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes 3

2.2 Ziele des Umweltschutzes 4

3 Konfliktanalyse 5

3.1 Natur und Landschaft im Planungsraum 5

3.2 Bestand und Bewertung der Umweltbelange 5

3.3 Biologische Vielfalt 6

3.4 Arten und Lebensgemeinschaften 6

3.5 Bevölkerung, Gesundheit des Menschen 7

3.6 Boden 7

3.7 Wasser 7

3.8 Klima, Luft 8

3.9 Landschafts-/ Ortsbild 8

3.10 Sachwerte, kulturelles Erbe, archäologische Schätze 8

3.11 Wechselbeziehungen 8

4 Risikoanalyse 9

4.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen 9

4.1.1 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sowie Arten und Lebensgemeinschaften 9

4.1.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen 9

4.1.3 Auswirkungen auf den Boden 9

4.1.4 Auswirkungen auf das Wasser 9

4.1.5 Auswirkungen auf das Klima und die Luft 9

4.1.6 Auswirkungen auf die Landschaft 10

4.1.7 Auswirkungen auf Sachwerte, das kulturelle Erbe und archäologische Schätze 10

4.1.8 Auswirkungen auf Wechselbeziehungen 10

4.1.9 Kumulative Wirkungen 10

5 Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planung und Planungsalternativen 11

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich 11

7 Monitoring 11

8 Allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung 11

Umweltbericht

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan zu ändern und zu ergänzen. Anlass ist das geplante Vorhaben "Bau einer Seniorenwohnanlage - Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen - Am Bahndamm". Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans ist nach § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in dem die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Änderung der Flächennutzungsplanung ermittelt werden. Die Umweltprüfung erfüllt die Anforderungen der SUP-Richtlinie bzw. des novellierten BauGB.
Die amtsfreie Gemeinde Zingst ist ein staatlich anerkanntes Seeheilbad auf der Halbinselkette Fischland–Darß–Zingst.
Die Gemeinde hat derzeit ca. 3.300 Einwohner. Bis zum Jahr 2010 wird ein Anwachsen der Einwohnerzahl auf ca. 3.600 prognostiziert. Demographische Studien und Prognosen sagen für die Gemeinde ein erhebliches Anwachsen der Bevölkerungszahlen und des prozentualen Anteils von Einwohnern, die älter als 60 Jahre sind, voraus. Aufgrund der attraktiven Lage wird auch mit einem weiter zunehmenden Zuzug von Senioren gerechnet, die sich in Zingst ihren Altersruhesitz einrichten. Aufgrund dieser Entwicklung werden in der Gemeinde die dementsprechenden Einrichtungen nach Bedarf und Dringlichkeit modernisiert bzw. neu errichtet.
Die Aufstellung der 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst mit dem Arbeitsstand 18.07.2006 erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2005 und des Änderungsbeschlusses vom 06.07.2006.
Das angestrebte Planungsziel war die Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit 100 Pflegeplätzen für alle drei Pflegestufen.
In Vorbereitung der Planung und insbesondere bei der Standortausweisung wurde von raumordnerischen Kriterien ausgegangen, die besagen, dass eine wohnortnahe Versorgung erfolgen soll, damit die Bewohner eines Altenpflegeheimes möglichst in der Nähe ihres bisherigen Wohnortes bleiben können und ihr neuer Wohnort auch durch Verwandte und Bekannte gut erreichbar ist.
Darüber hinaus spricht für den Standort in Zingst, dass die soziale Integrierbarkeit der Heimbewohner in das gemeindliche Leben durch kurze Wege gewährleistet wird und als größter Ort der Halbinselkette mit seiner sehr guten Infrastruktur (u. a. zahlreiche Dienstleistungsunternehmen) die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Seniorenpflegeeinrichtung hat. Darüber hinaus bietet der Ort Zingst als Ostseeheilbad mit seinem naturbelassenen Umfeld eine hohe Lebensqualität im Alter.

2 Ermittlung der Umweltbelange

2.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zingst und der damit zusammenhängende Bebauungsplan Nr. 49 beziehen sich auf die Fläche der Bungalow-Feriensiedlung „Am Bahndamm“. Aufgrund des steigenden Bedarfs an Senioren-Pflegeplätzen, allgemein und auch speziell in Zingst, wird eine zusätzliche Fläche zur Schaffung dieser Kapazitäten benötigt.
Der seit 2001 teilweise bestätigte Flächennutzungsplan wies bisher in seiner Darstellung die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird durch die Gemeinde geändert. Er wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde angepasst.

Die Fläche wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung –Ferienhäuser- und nach der Änderung mit Zweckbestimmung -Pflegeheim- ausgewiesen.
Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche umfasst ca. 1,3 ha. Die Fläche wurde bis etwa 1998 als Bungalow-Feriensiedlung genutzt und ist seitdem Brachland.

2.2 Ziele des Umweltschutzes

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. Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.
Für die raumordnerischen und damit ebenfalls umweltrelevanten Ziele sind das Bundesraumordnungsgesetz sowie das Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern maßgeblich. Auf der Landesebene werden die Ziele im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005) landesweit festgelegt. Im für den Vorhabensraum geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998) und dem Regionalen Entwicklungskonzept Vorpommern (2002, Fortschreibung 2004) werden diese Ziele weiter konkretisiert. Maßgeblich für die Formulierung der Umweltziele ist das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2003) und auf der Regionsebene der Erste Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996). Auf kommunaler Ebene werden die örtlichen Ziele des Umweltschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes im Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (2003) dargelegt.
Nach Auswertung aller genannten Unterlagen und Pläne ist festzustellen, dass für das Plangebiet selbst keine vorrangig umweltrelevanten Ziele genannt werden.
Nach Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005) liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Allgemeinen Aussagen folgend sollen Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird die Zielvorgabe gemacht, dass gewachsene Siedlungsstruktur in Grundzügen erhalten bleiben und eine Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollzogen werden soll. Diese Vorgaben werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt.
Nach Aussage des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (2003) liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung: ein EU-Vogelschutzgebiet (SPA 1346-301; § 28 LNatG M-V), ein Gebiet nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (DE 1542-302 "Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst", Meldung 1998/99), das SPA 28 "Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund" (Stand 24.11.2004) zur Nachmeldung der Europäischen Vogelschutzgebiete, der Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" (§ 21 Abs. 1 LNatG M-V) und das Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft" (§ 23 LNatG M-V). Die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile sind von den Schutzverordnungen ausgenommen. Der Planungsraum gehört jedoch zum Außenbereich, so dass eine Befreiung von den Vorschriften über das Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist.
Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist Teil des Biotopverbundraumes von überregionaler Bedeutung entlang der Mecklenburg-Vorpommerschen Ostseeküste.
Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998) ist Zingst als Tourismusschwerpunktraum mit räumlicher Nähe zu mehreren Rehabilitationszentren in Zingst und auf der Halbinsel definiert. Im Regionalen Entwicklungskonzept Vorpommern (2002) liegt auf der Halbinselkette ebenfalls ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996) erfährt das Planungsgebiet folgende großräumige Zuweisungen:
Einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume des Landschaftsbildes und des Bodens steht eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers gegenüber. Der überwiegend mineralische Boden ist als Grenzertragsstandort gekennzeichnet. Die Fläche liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden die Förderung naturnaher Waldbereiche und die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes benannt.
Im Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (2003) wurde die Planungsfläche mit einer Biotopkomplex-Bewertung von gering bis mittel (Grünlandbrache mit Hecke) eingestuft.
Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Nationalparkregion soll als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner [...] erhalten und weiterentwickelt werden". Die Siedlungsbereiche sind aus der Nationalparkfläche ausgenommen, zudem steht das geplante Vorhaben nicht im Widerspruch zu diesem Ziel.

3 Konfliktanalyse

3.1 Natur und Landschaft im Planungsraum

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, in westlicher Ortsrandlage von Zingst, nahe dem Bahnhof. Die Untersuchung der Umweltbelange beruht auf vorhandenen Plänen und Programmen, sowie Daten und Unterlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, der Planungsregion Vorpommern, des Landkreises Nordvorpommern und der Gemeinde Zingst.
Das Untersuchungsgebiet wird in seinen Grenzen der 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst angepasst. Aufgrund der langjährigen Vornutzung als Bungalow-Feriensiedlung ist bereits eine Vorbelastung der Fläche gegeben. Im Süden und Osten schließt Siedlungs- und Infrastruktur an das Untersuchungsgebiet an.
Naturräumlich gehört das Gebiet zum Nördlichen Insel- und Boddenland.
Das natürliche Relief ist geprägt durch die sehr junge Entstehungsgeschichte der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Noch vor wenigen Jahrhunderten waren drei eigenständige Inseln vorhanden. Durch ein hohes Maß an Dynamik der Küstenformungsprozesse (Erosion und Sedimentation) entstanden neue Verlandungsgebiete vor allem im Osten der Halbinsel Zingst.
Der Boden besteht aus grundwasserbestimmten Sanden.

Die potenziell natürliche Vegetation entspricht Salz- und Dünengesellschaften und Birken-Stieleichenwäldern mit Kiefern.

Das Klima des Untersuchungsraumes wird durch die Lage zwischen Ostsee und Darß-Zingster Boddenkette geprägt. Es ist als gemäßigtes, maritimes Klima zu bezeichnen.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung der Umweltbelange gemäß Anhang I zu Artikel 5 der SUP-Richtlinie bzw. nach BNatSchG und LNatG erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes und wird im Umweltbericht dazu kommentiert.

3.2 Bestand und Bewertung der Umweltbelange

Nachstehend erfolgt eine übergeordnete Bestandserfassung der Umweltbelange. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan[1] als weiterführende Planung, beinhaltet eine konkrete und detaillierte Dokumentation zur Bestandserhebung.

[1] Anlage 2: Umweltbericht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49
„Bau einer Seniorenwohnanlage - Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen - Am Bahndamm", Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Die Datengrundlagen zur Bestandserhebung der einzelnen Schutzgüter entstammen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (LADL), dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst (2000) und weiteren, unter 2.2 bereits aufgeführten, übergeordneten Planungswerken. Die terrestrische Kartierung der Biotoptypen wurde für das etwa 1,30 ha große Untersuchungsgebiet im Februar und erneut im Juni 2006 durchgeführt.

3.3 Biologische Vielfalt

Dieser Umweltbelang wird an der vorhandenen Ausstattung im Hinblick auf Pflanzen und Tiere sowie am jeweiligen Potenzial gemessen.
Das Untersuchungsgebiet weist eine geringe biologische Vielfalt auf. Vorrangig befinden sich auf der zu untersuchenden Fläche siedlungsbezogene Biotoptypen mit anthropogener Prägung. Biotopverbundstrukturen sind kaum ausgeprägt. Hinsichtlich der Flora und Fauna ist der Artenreichtum von mittlerer Bedeutung.
Insgesamt ist die biologische Vielfalt als gering und gegenüber den zu erwartenden Projektauswirkungen als gering empfindlich zu bewerten.

3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet stellt sich als stark anthropogen überprägter Lebensraum dar. Es wird im Westen, Norden und Nordosten durch einen Entwässerungsgraben (Gewässer Zi11/2 und Zi11/2/4; WBV „Recknitz-Boddenkette") begrenzt. Die Siedlungsbrache besteht zum überwiegenden Teil von etwa 80% aus einem ruderalen Kriechrasen bzw. einem Schilf-Landröhricht.

Die angelegten Gehölzflächen sind nahezu vollständig Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Baumarten. Die gepflanzten Einzelbäume sind sowohl heimische als auch nichtheimische Arten. Vereinzelt stehen auch Jungbäume und Pioniergehölze heimischer Arten im Untersuchungsgebiet, die sich teilweise auch auf den Pflanzflächen angesiedelt haben.

Im Osten, Süden und Südwesten grenzt die Fläche direkt an bereits bebaute Flächen (Wohnbaufläche und Sondergebiet / Ferienhäuser).

Des Weiteren befinden sich im Untersuchungsraum kleinflächig vorkommende Wege, Ver- und Entsorgungsanlagen und ruderal bewachsene Schuttablagerungen.

Die ursprünglich aus Gestaltungszwecken angelegten Siedlungsgehölze, -gebüsche und -hecken bestehen zum überwiegenden Teil aus nichtheimischen Arten. Sie weisen eine offensichtlich schlechte Vitalität auf.

Nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet: ein Schilf-Landröhricht, ein Ruderalgebüsch und eine Baumhecke. Für ihre teilweise oder vollständige Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Die Zuordnung abgrenzbarer Raumeinheiten erfolgte nach der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände. Eine Übersicht über die vorkommenden Biotoptypen befindet sich n der Anlage der Begründung zu Bebauungsplan Nr. 49, in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz[2].
Die Bewertungsmethodik orientiert sich an den Hinweisen zur Eingriffregelung der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999).

---

[2] Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49
„Bau einer Seniorenwohnanlage - Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen - Am Bahndamm", Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

3.5 Bevölkerung, Gesundheit des Menschen

Das beplante Gebiet grenzt direkt an die vorhandene geschlossene Wohnbebauung der Ortslage Zingst.
Das Vorhaben liegt an der Kreisstraße K 25, die eine hohe Verkehrsgeräuschbelastung aufweist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes vorgesehen. Durch diesen werden insbesondere Schallemissionen erwartet, die zu Belastungen des Plangebietes führen können.
Die Untersuchungsfläche war bis 1998 bereits mit einer Ferienhaussiedlung bebaut. Diese Bungalows sind zwar entfernt worden, dennoch weist die Fläche, aufgrund noch vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Umzäunung, Zufahrt, Klärgrube mit Pumpe etc.) und vereinzelter Ablagerungen von Baumaterial und Schutt, keine Freiflächenqualitäten auf.
Im Hinblick auf das Vorhaben weist die Fläche keine besondere Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit auf.

3.6 Boden

Die Halbinsel Zingst ist eine ehemalige Insel, die sich aus dem Meer heraus gebildet hat. Es stehen überwiegend Sand- und Moorböden von geringem landwirtschaftlichem Nutzwert an.
Wesentliche Bodeneigenschaften sind hohe Durchlässigkeit, geringe Sorptionsfähigkeit und geringes Puffervermögen.
Kennzeichnend ist eine anthropogene Beeinflussung und Vorbelastung des Bodens durch vorangegangene Bebauung und Nutzung der Fläche in Form von Verdichtungen und Versiegelungen. Die Kreisstraße östlich der Untersuchungsfläche und der damit verbundene motorisierte Verkehr stellen ebenfalls eine Vorbelastung des Bodens, vor allem in den östlichen Randbereichen der Untersuchungsfläche, dar (Schadstoffimmissionen).
Das Bodenpotenzial ist mit gering bis mittel bewertet, ebenso wie die Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit bzw. -bedürftigkeit.

3.7 Wasser

Oberflächengewässer

Der Untersuchungsraum ist im Westen, Norden und Nordosten durch einen extensiv bewirtschafteten Entwässerungsgraben abgegrenzt.
Dieser wird hinsichtlich seiner Beschaffenheit, Struktur und ökologischen Bedeutung als mittelwertig eingestuft.

Grundwasser

Da im Untersuchungsgebiet Sand als Hauptbodenart ansteht, ist von einer Versickerung des atmosphärischen Niederschlages in Höhe von 20-25 % auszugehen, was einer sehr hohen Grundwasserneubildung entspricht. Das nutzbare Grundwasserdargebot ist als hoch eingestuft und liegt bei 1.000 -10.000 m³ pro Tag.
Es besteht eine Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Durch das sehr hohe Grundwasserneubildungspotenzial und das hohe Grundwasserdargebot ist das Grundwasserpotenzial insgesamt von besonderer Bedeutung.
Durch die bereits vorhandene Versiegelung (Plattenweg, etwa 1998 abgerissene Ferien-Bungalows) ist eine Vorbelastung der Fläche hinsichtlich Grundwasserneubildung vorhanden. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser stellen die Kreisstraße östlich der Untersuchungsfläche und der damit verbundene motorisierte Verkehr eine Vorbelastung dar. Entlang der Straße ist von einem stetigen Eintrag von Schadstoffen und Streusalzen auszugehen.
Nach Auswertung der Bestandsdaten und anhand des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern ist das Grundwasser als empfindlich und schutzwürdig zu bewerten.

3.8 Klima, Luft

Die Halbinsel Zingst liegt im maritimen Klimabereich mit durchschnittlichen 17°C im August (Wustrow), ca. 610 mm Niederschlag im langjährigen Mittel und einer relativen Luftfeuchte von 85 %.
Die Halbinsel Zingst ist eine offene und windgefährdete Landschaft. Zingst gehört zu den Reinluftgebieten in der Bundesrepublik. Die Belastungen durch Schwefeldioxid und Stickstoff liegen aufgrund des ungehinderten Luftaustausches ganzjährig erheblich unter den Richtwerten.
Die Kreisstraße östlich der Untersuchungsfläche und der damit verbundene motorisierte Verkehr stellen eine Vorbelastung des Schutzgutes Klima / Luft auf der Untersuchungsfläche dar.
Der Untersuchungsraum wird im Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft als gering empfindlich bewertet.

3.9 Landschafts-/ Ortsbild

Das Planungsgebiet grenzt direkt an vorhandene geschlossene Wohnbebauung und war bis 1998 bereits mit einer Ferienhaussiedlung bebaut. Diese Bungalows sind zwar entfernt worden, dennoch weist die Fläche, aufgrund noch vorhandener Infrastruktureinrichtungen und vereinzelter Ablagerungen von Baumaterial und Schutt, keine Freiflächenqualitäten auf. Aufgrund dessen und durch die Anordnung von standortfremden/nicht einheimischen Arten der vorhandenen Bepflanzung der Fläche ist sie eher als Baulücke bzw. Siedlungsbrache anzusehen.
Durch das Vorhaben sind keine wertvollen Landschaftsbestandteile betroffen. Die Untersuchungsfläche weist eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität auf.

3.10 Sachwerte, kulturelles Erbe, archäologische Schätze

Weitere Sachwerte oder Belange des kulturellen Erbes sind im Planungsgebiet nicht festzustellen. Auch sind keine archäologischen Schätze von dem Vorhaben betroffen.

3.11 Wechselbeziehungen

Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und der Landschaft, Sachwerten sowie dem kulturellen Erbe sind unterschiedlich ausgeprägt. Wechselwirkungen beschreiben die Zusammenhänge, die Wirkrichtung und die Wirkungsstärke der unterschiedlichen Faktoren aufeinander sowie die Empfindlichkeit der Wirkungszusammenhänge. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.
Für das Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen. Somit sind die Wertigkeiten der Schutzgüter an sich, aber auch die jeweiligen Empfindlichkeiten relativ gering, wie oben dargelegt.
Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind grundsätzlich nur gering ausgeprägt. Ausnahme sind die Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und den Umweltgütern. Hier sind deutliche Beeinflussungen durch das Schutzgut Mensch in Wirkungsrichtung zu den anderen Schutzgütern zu verzeichnen, in negativer Richtung. Die vorhandene menschliche Nutzung des Raumes führt z. B. zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens und des Grundwassers sowie zu einem geringen Artenreichtum und relativ geringen Lebensraumqualitäten.
Insgesamt sind die Wechselbeziehungen als überwiegend geringwertig und als unempfindlich im Hinblick auf das Vorhaben zu bewerten.

4 Risikoanalyse

4.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange zusammengefasst. Eine detaillierte Bewertung ist in der weiterführenden Unterlage des Umweltberichtes für das Bebauungsplangebiet Nr. 49[3] enthalten.

4.1.1 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sowie Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geringe biologische Vielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens als gering einzustufen. Durch die geplante Versiegelung gehen Lebensraumfunktionen verloren. Die Ermittlung des Ausgleichs für die Versiegelung erfolgt auf nachgeordneter Planungsebene.

4.1.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Die Immission von Lärm und Schadstoffen wird nach Beendigung der Bauphase nur geringfügig zunehmen.
Auf das Schutzgut Mensch wirkt sich das Vorhaben aus Umweltsicht nicht erheblich aus.

4.1.3 Auswirkungen auf den Boden

Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einem Totalausfall der Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung auf Teilen der Untersuchungsfläche.
Auf den durch ehemalige Bebauung vorgeschädigten Teilflächen steht bereits wenig natürlich gewachsener Boden an, was die Auswirkungen des Vorhabens auf dessen ökologische Funktion abmindert.
Die Versiegelung wird gleichwohl als relevant im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gewertet. Durch entsprechende Maßnahmen sind die Auswirkungen ausgleichbar. Auf nachgeordneter Planungsebene sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festzusetzen.

4.1.4 Auswirkungen auf das Wasser

Die beiden Gräben sind künstliche Gewässer und weisen nur geringe ökologische Wertigkeiten auf. Es ist lediglich während der Bauphase mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die Gräben bleiben in Art und Funktion erhalten.
Durch die Versiegelung und Bodenverdichtungen werden der Verlust von Versickerungsfläche und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss bewirkt. Aufgrund der hohen Wertigkeit des Schutzgutes Grundwasser werden somit erhebliche Auswirkungen verursacht, die möglichst zu minimieren sind (Teilversiegelung von Parkflächen, Versickerung von Regenwasser). Auf nachgeordneter Planungsebene sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festzusetzen.

4.1.5 Auswirkungen auf das Klima und die Luft

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht festzustellen.

---

[3] Anlage2: Umweltbericht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Bau einer Seniorenwohnanlage - Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen - Am Bahndamm", Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

4.1.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Landschaft wird durch das Vorhaben nur gering beeinträchtigt, da das Untersuchungsgebiet ohnehin durch Bebauung, Gestaltung und Nutzung deutlich anthropogen vorgeprägt und vorbelastet ist.
Durch die Ortsrandlage des Untersuchungsgebietes und eine der Eigenart der Umgebung angepassten Bebauung kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ausgeschlossen werden.

4.1.7 Auswirkungen auf Sachwerte, das kulturelle Erbe und archäologische Schätze

Kulturelles Erbe und archäologische Schätze werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.1.8 Auswirkungen auf Wechselbeziehungen

Die nur gering ausgeprägten und unempfindlichen Wechselwirkungen werden durch das Vorhaben grundsätzlich nicht wesentlich beeinträchtigt.
Die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz durch den Boden sowie die verringerte Neubildungsrate bei Versiegelung des Bodens sind erheblich.
Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Straße „Am Bahndamm" (Kreisstraße K 25) vorbelastet. Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung durch diese Geräuschquelle wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die abschließende Schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz, Rostock liegt mit Datum vom 02.10.2006 vor.
Innerhalb des Plangebietes werden im Tag- und Nachzeitraum Beurteilungspegel von maximal 60,0 dB(A) tags und von maximal 50,8 dB(A) nachts erzielt. Der Orientierungswert für Reine Wohngebiete wird damit im Tag- und Nachtzeitraum um fast 11 dB (A) überschritten.
Gewerbliche Geräuschimmissionen erreichen im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 53,8 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 34,2 dB(A). Der Orientierungswert Tag wird damit bis zu 3,8 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

Die Wechselwirkungen bezüglich der Nutzer werden bei Einhaltung der baulichen Erfordernisse grundsätzlich nicht wesentlich negativ beeinflusst bzw. in negativer Richtung verschoben.

4.1.9 Kumulative Wirkungen

Gemäß SUP-Richtlinie sind Auswirkungen des Plans oder Programms im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben zu untersuchen.
Auf der dem Geltungsbereich der Planänderung gegenüberliegenden Straßenseite ist über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Errichtung eines Einkaufsmarktes geplant. Aufgrund der für beide Vorhaben geltenden Vorschriften zum Ausgleich oder Ersatz von erheblichen Auswirkungen auf die Umweltgüter sowie der geplanten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten.
Weitere Pläne oder Programme bzw. Vorhaben für das Untersuchungsgebiet, die im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans zu kumulativen Auswirkungen auf die Umweltbelange führen könnten, sind derzeit nicht bekannt.

5 Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planung und Planungsalternativen

Keine Nutzung und das Offenlassen der Fläche sind hinfällig, da die 8. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst eine Darstellung zur Nutzung als Sondergebiet Ferienhäuser enthält. Diese Nutzung konnte aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan für ein Ferienhausgebiet umgesetzt werden. Diese alternative Nutzung des Gebietes ergäbe keine anderen Auswirkungen auf die betroffenen Flächen. Eine alternative Fläche innerhalb des Stadtgebietes steht nicht zur Verfügung. Die Verlagerung von Eingriffen und die Nutzung leerstehender Gebäude werden dem Vorhaben nicht gerecht.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die nachfolgend genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zu Ausgleich und Ersatz sind grundsätzlich umzusetzen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden detaillierte Festsetzungen dazu getroffen:

- Versiegelung von 4.600 m² und Teilversiegelung von 1.600 m² Boden/Grundwasser
  → *Ausgleich durch Entsiegelung*

- Verlust von Biotopen
  → *Anpflanzung von geeigneten/gleichwertigen Strukturen*

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

7 Monitoring

Nachfolgend genannte Maßnahmen zur Überwachung sind in der nachfolgenden Planungsebene zu konkretisieren.

- Umsetzung der Planung in der beabsichtigen Form,
- Erfolgskontrolle der Entwicklung von Pflanzmaßnahmen,
- Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen,
- Absicherung der Durchführung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser.

8 Allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 der Gemeinde Zingst bezieht sich auf die Fläche der Bungalow-Feriensiedlung „Am Bahndamm“ sowie auf eine von der Genehmigung bisher ausgenommene Fläche nördlich an das Sondergebiet mit Ferienhausnutzung.
Aufgrund des steigenden Bedarfs an Seniorenwohn- und Pflegeplätzen, allgemein und auch speziell in Zingst, wird eine Fläche zur Schaffung dieser Kapazitäten benötigt.
Somit sieht die Änderung vor, einen Teil der Flächen mit Sondernutzung für Ferienhäuser in Flächen für die Zweckbindung Pflegeheim umzuwandeln und um eine zusätzliche bisher nicht zweckgebundene Fläche zu erweitern.

Die Fläche wurde bis etwa 1998 als Bungalow-Feriensiedlung genutzt und ist seitdem Brachland.
Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob und welche Auswirkungen die Änderung der Nutzung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargelegt, der dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan beigefügt wird.

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auch auf vorhandenen Unterlagen und Planungen von Stellen und Planungsträgern der Kommune, der Regional- und der Landesplanung sowie auf den geltenden Gesetzen und Verordnungen.
Die Umweltziele für das Plangebiet werden anhand vorliegender Unterlagen und Planungen verschiedener Planungsträger (Stadt, Regional-, Landschaftsplanung etc.) sowie gültiger Rechtsnormen, insbesondere des Naturschutzrechts (Schutzgebiete nach EU-Recht, Bundes- und Landesrecht, Artenschutz, etc.) erfasst und mögliche Auswirkungen durch den Plan ermittelt.

Folgende Umweltgüter werden untersucht:

- Biologische Vielfalt
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Bevölkerung, Gesundheit des Menschen
- Boden
- Wasser
- Klima, Luft
- Landschafts-/ Ortsbild
- Sachwerte, kulturelles Erbe, archäologische Schätze

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Untersuchungsraum keine besonderen Umweltqualitäten und lediglich hinsichtlich des Grundwassers eine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben aufweist. Umweltqualitätsziele nach Landschafts- oder Regionalplanung oder sonstige gültige Rechtsnormen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.
Aufgrund der faktischen Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Boddenlandschaft" ist eine Befreiung von den Vorschriften über das Landschaftsschutzgebiet zu beantragen. Weitere Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.
Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange können als insgesamt gering erheblich eingestuft werden. Aufgrund der Flächenversiegelung und -überprägung ist aber die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz festgeschrieben ist, anzuwenden. Danach ist die Versiegelung der Fläche durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Nach der anzuwendenden Methodik zur Bewertung der Eingriffe wird in der übergeordneten Planungsphase in Aufstellung eines Bebauungsplanes, ein "Flächenäquivalent" für die Eingriffe berechnet. Dabei werden auch die aus naturschutzrechtlichen Gründen notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet und im Bebauungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan legt auch über die Grünordnerischen Festsetzungen die Art und Weise der Umsetzungen der naturschutzfachlichen Maßnahmen wie auch der Gestaltungsmaßnahmen fest. Diese umzusetzen und die Pflege und Entwicklung der Maßnahmen zu sichern, liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

Die Umweltprüfung kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass die Suche nach einem alternativen Standort für das geplante Vorhaben bzw. eine alternative Flächennutzungsplanung keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen wird.

J. Kuhn
Bürgermeister

Begründung

zur 09. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Seeheilbad Zingst, den 22.04.2008

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 09. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf Grund des Fassens des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... .

2. Räumlicher Geltungsbereich der 09. Änderung des F- Planes

Das Planungsgebiet befindet sich direkt in der Ortsmitte und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Strand
- im Osten durch das Hotel „Seebrücke“ und den Kurpark
- im Süden durch die Pension „Inselparadies“ und
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung und Grünflächen

3. Gegenwärtige Nutzung:

Zurzeit sind alle Bauflächen mit den Nutzungen der beabsichtigten 09. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits bebaut.

4. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund von Hinweisen und Anregungen bei der Auseinandersetzung der Gemeinde mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Erkenntnisfindung wird der Geltungsbereich der Änderungfläche ausschließlich für die Änderungsfläche dargestellt.
Heraus gelassen werden benachbarte Flächen, die in ihrer Nutzung nicht geändert werden sollen. Sie waren zum Zwecke der Vergleichbarkeit zugefügt worden.
Um Missverständnisse im weiteren Verfahren zu vermeiden, wurden die nicht von der Änderung betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich entfernt.
Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, vor allem die Verkleinerung der Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO betreffend, wurde in Abstimmung mit dem betreffenden Träger öffentlicher Belange eingearbeitet.

5. Vorbereitender Bauleitplan:

Der Gemeinde Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - für das Gemeindegebiet vor.
Im Planungsgebiet sind Teilflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung „Kureinrichtungen“ nach § 11 BauNVO und als Gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.
Die Fläche des Deiches und der Düne stellt sich als unbeplanter Außenbereich dar.
Diese Nutzungen stimmen nicht mit den tatsächlichen Nutzungen überein.
Für das im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene der Erholung

dienende Sondergebiet (Sondergebiet - Kureinrichtung) - östlich der Strand - straße - und die gemischte Baufläche - westlich der Strandstraße - wurde in Vergangenheit der verbindlicher Bauleitplan in Form des Bebauungsplanes Nr. 5 „Strand -, See-, Klosterstraße" aufgestellt und insgesamt umgesetzt.
Die südliche Fläche wurde als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und als Sondergebietsfläche (§ 10 BauNVO) und die Fläche nördlich der See-straße auf dem Deich als Fläche für den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) festgesetzt. In ihr befindet sich gleichfalls eine Sondergebietsfläche (§ 10 BauNVO).
Die Festsetzungen des zuvor genannten Bebauungsplanes stehen aber zum größten Teil mit den wirksamen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes im Widerspruch.

6. Städtebauliche Situation und umgebende Nutzung

Die Änderungsflächen befinden sich im Zentrum des Ortes in der unmittelba - ren Nähe des Strandes. Sie umfaßt Teile des Deiches und der Düne und des Zentrums.
Drei örtliche Erschließungsstraßen - die Strandstraße, die Seestraße und die Klosterstraße durchqueren das Planungsgebiet und sichern die verkehrs - technische Erschließung.
Die das Planungsgebiet umgebene historisch gewachsene Umgebung ist charak - terisiert durch relativ kleinteilige Bebauung in eingeschossiger Bauweise mit ih - ren unterschiedlichen Dachformen.
Städtebauliche Höhepunkte sind die bereits realisierten Gebäudekomplexe.

7. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gesichert werden, Unter Berück - sichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beab - sichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustel - len (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Auf Grund der unter Punkt 5 geschilderten Situation und aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die 9. Änderung der wirksamen Flächennutzungsplanung und die Aufstellung des Änderungsplanes zum Bebau - ungsplan Nr. 5 „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße" die ungeordnete Ge - samtsituation bereinigt und den gesetzlichen Erfordernissen angepasst werden. Sie soll auch mit den zum Teil neuen inhaltlichen Anforderungen der Gemeinde an das Planungsgebiet, vor allen Dingen mit den sich weiterentwickelnden An - forderungen an den Fremdenverkehr in Einklan gebracht werden.
Diese beabsichtigte Bodennutzung richtet sich nach den realen vorher sehba - ren Bedürfnissen der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat daher für die betroffenen Änderungsflä - chen beabsichtigte neue Nutzungsarten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlos - sen.

Die unter Punkt 5 angeführten Widersprüche will die Gemeinde durch 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beseitigen und sowohl den Reali - täten - Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO) - östlich der Strandstras - se - und - Sondergebiet - Hotel - (§ 11 BauNVO) - westlich der Strandstraße - anstatt einer gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) anpassen.
Die rechtskräftige Nutzung von Teilen der nördlichen Fläche soll erhalten bleiben.
Die bauliche Anlagen, die in der Vergangenheit errichtet wurden, wurden zwar auf der Grundlage des § 34 BauGB durch die zuständigen Ämter genehmigt, entsprechen aber nicht den Zulässigkeiten des rechtkräftigen Bebauungspla - nes Nr. 5.

Um die Rechtskraft des verbindlichen Bauleitplanes - Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße" mit den beabsichtigten, bereits Realität gewordenen Nutzungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Über - einstimmung zu bringen, wurde am die Aufstellung eines Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 beschlossen.
Dieser Änderungsplan befindet sich im Parallelverfahren.

Zur Sicherung einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB und zur Herstellung eines ordnungsgemäßen rechtlichen Zustandes macht sich die Änderung des wirksamen Flächennutz - ungsplanes erforderlich.

Es soll erreicht werden, daß

1. **eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert,**
2. **eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewähr- leistet,**
3. **die Sicherung der Deich - und Dünenzonen in den dafür festgesetzten Flächen als Primärfunktion des Küstenschutzsystems speziell in diesem sensiblen Bereich weiter unter der Berücksichtigung der in Vergangenheit ergangenen Einzelfall - entscheidungen zur Bebauung des nunmehr in seinen realen Abmessungen dargestellten Sonstigen Sondergebietsfläche mit der Zweckbindung „Fremden - verkehr" in den Vordergrund gestellt und die Schutzfunktion des Sturmflutschutz - systems nicht geschwächt, weiter erhalten und eine weitere Bebauung hier nicht zugelassen werden soll,**
4. **die allgemein notwendigen strukturellen Verbesserungen und Verdichtung der Bebauung durch Einrichtungen u. a. für den Gemeinbedarf des Ortes, den Tourismus und den Fremdenverkehr verbessert,**
5. **für die Ansiedlung von notwendigen Einrichtungen für den Fremdenverkehr wie Beherbergungsbetriebe, Läden, gastronomische Einrichtungen die Vor - aussetzung geschaffen,**
6. **für eine sichere verkehrliche Entwicklung in Form von der Schaffung von Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche und Fuß - und Rad - wege die Voraussetzung geschaffen,**
7. **die Weiterentwicklung dieses wichtigen Zentrumsbereiches als Ort der Begeg - nung und Kommunikation entsprechend der sich gemeindlich darstellenden Notwendigkeit gesichert und gefördert,**
8. **die zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu einer intensiven Bodennutzung zur Bebauungsverdichtung in dieser hervorragenden Lage beigetragen,**
9. **eine möglichst gute Synthese zwischen baulicher Entwicklung und natürlicher Umwelt erreicht und**

10. die Voraussetzung zur Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze erreicht wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird mit dem Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstraße, Seestraße, Klosterstraße" durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel.

Die Gesamtgröße des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 4,2 ha.

8. Raumordnerische Belange

Gemäß dem regionalen Raumordungsprogramm Vorpommern hat die Gemeinde Seeheilbad Zingst zwar den Charakter eines Zentralortes, jedoch nicht den planerischen Status.
In der Fortschreibung des vorgenannten Raumordnungsprogrammes wird aber die Gemeinde Seeheilbad Zingst voraussichtlich die Kriterien eines Grundzentrums erfüllen. Somit hält die Gemeinde Seeheilbad Zingst die neuen Nutzungsarten entsprechend dem beabsichtigten Planungsziel für raumverträglich.

9. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillen und als Voraussetzung zur Herstellung der Übereinstimmung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sollen die bis jetzt wirksamen Flächennutzungen nachfolgend geändert entwickelt werden.

Die östlich befindliche sonstige Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Kureinrichtungen" soll zu einer sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Fremdenverkehr" entwickelt werden.

Die westlich befindliche gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO soll zu einer sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Hotel" entwickelt werden.

Die nördlich gelegene Fläche umfasste im wirksamen Flächennutzungsplan zwischen der Seestraße und dem Strand. Es sind Teilflächen des Deiches und der Düne und sind als unbeplanter Aussenbereich dargestellt.
Hier sind Teilflächen bereits bebaut und haben durch den Bebauungsplan Nr. 5 Rechtskraft erhalten haben. Die betreffenden Flächen sollen entsprechend der Rechtskraft des vorgenannten Bebauungsplanes zu einer sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Fremdenverkehr", zu einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und einer Fläche für den Hochwasserschutz nach § 9 Abs. 16 BauGB entwickelt werden.

Mit den neuen Nutzungen ist dann nach positivem Abschluss des Planverfahrens der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die Übereinstimmung der zulässigen Nutzungen des Flächennutzungsplanes, den bereits rechtskräftigen Nutzungen und den Realitäten vor Ort hergestellt.

10. Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Daher wird die Gemeinde Zingst für die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung veranlassen, die Umweltauswirkungen ermitteln und diese in einem Umweltbericht beschreiben und bewerten.
Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren als Anlage beigefügt und ist somit Bestandteil der Begründung.

11. Begrenzung des Deichschutzstreifens (Bauverbotszone) nach § 89 LAWG

Eine Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich soll zu einer Sondergebietfläche nach § 11 BauNVO entwickelt werden. Sie befindet sich in einer Fläche für den Hochwasserschutz nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.
Im Geltungsbereich der vorgesehene Sondergebietsfläche befanden sich seit Jahren schon immer das alte Kurhaus und der Hauptrettungsturm, die durch Neubauten ersetzt wurden. Gründe für das Erfordernis der Bebauung innerhalb des Deichschutzstreifen sind die historischen baulichen Entwicklungen auf diesem Stück des Deiches und der Düne. Das Gelände steht im engen Zusammenhang mit der äußerst guten funktionellen Verbindung zwischen dem attraktiven Ortskern der Gemeinde und der Ostsee, da hier in weitestem Sinne ein räumlich-funktionelles Verbindungsglied entstand. Dieser absoluter Erlebnisbereich war in Vergangenheit schon immer entsprechend den Wünschen der Menschen und Urlauber der Gemeinde Zingst hier angesiedelt.
Dass dieses Anliegen auch mit den Erfordernissen des Sturmflutschutzes zu vereinbaren ist, zeigen die durch den STAUN Stralsund erteilten Zustimmungen.
Zu den bereits vorhandenen Nutzungen wurden in Vergangenheit Ausnahmegenehmigungen als Einzelentscheidungen, die die gesetzlichen Grundlagen zuließen, durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund erteilt. Das war möglich, da nach wie vor der Schutz vor Sturmfluten durch die technischen Anlagen gegeben ist.

12. Ausführungen zu strom - und schifffahrtspolizeilicher Sicht:

Entsprechend des § 34 Bundesstraßenwassergesetz ist bei geplanten Beleuchtungslagen oder Leuchtreklamen darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

13. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Meck - lenburg - Vorpommern:

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung befinden sich La - ge - und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Für den Umgang mit diesen Punkten ist das Vermessungs - und Katastergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern die Grundlage.
Sie sind mit ihrer Bezeichnung in der Planzeichnung dargestellt.

14. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der beplanten Fläche ist vollständig vorhanden und sichert eine ordnungsgemäße Erschließung entsprechend den gesetzlichen Normen.

15. Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über den zuständigen zentralen Versor - ger durch das Vorhandensein entsprechender Anlage gesichert.

16. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch das Fernsprechnetz der Deutschen Telekom durch vorhandene Anlagen entsprechend den Anforderungen gesichert.

17. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG, NC Bützow, sichert die Versorgung mit Erdgas bei gegebener Wirtschaftlichkeit.

18. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in vorhandene Abwasserleitungssystemen eingeleitet, der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt und dort ord - nungsgemäß behandelt.

19. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird teilweise durch entsprechende Maßnahmen wie Teiche und Gräben gesammelt und in den Untergrund geleitet und teilweise über Regenwasserleitungen in das Grabensystem der Gemeinde - hier Graben 11 - ein - geleitet. Das Wasser des Grabens 11 wird in den Zingster Strom über das Schöpf - werk West geschöpft.

20. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an vorhandene Leitungssysteme der zentralen Wasserversorgung gesichert.

21. Abfallentsorgung

Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Entsorgung des anfallenden Haus - und Sperrmülls.

A. Kuhn

Der Bürgermeister

Seeheilbad Zingst, den 22.04. 2008

ANLAGE

UMWELTBERICHT

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

(Anlage zur Begründung vom 22.04.2008

Vorhabenträger: **Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst

Architekt: **WILLI SCHÖN**
Im Kloster 11
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89570
Fax: 038232-89572

Büro Kiel:
Karlsbader Strasse 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-789109
Fax: 0431-789198

Stand: 22.02.2007

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 6

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

2.1 Schutzgut Boden 10

2.2 Schutzgut Wasser 11

2.3 Schutzgut Klima / Luft 12

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen 13

2.5 Schutzgut Mensch 15

2.6 Schutzgut Landschaft 16

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 17

2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 17

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 18

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung 18

4.2 Ausgleich 19

5. Alternative Planungsmöglichkeiten 19

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 19

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 21

9. Literatur- und Quellenverzeichnis 23

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Stand: 21.07.2004) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einen Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Laut BauGB 2004 besteht für alle Pläne grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als **Umweltbericht** gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 des BauGB 2004 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der **Umweltbericht** als eigentliches Kernstück der Umweltprüfung muss folgende Inhalte enthalten.

- Kurzdarstellung des Plans,
- Darstellung der Ziele des Planes hinsichtlich des Umweltschutzes,
- Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation und ihrer Entwicklung ohne die Umsetzung des Plans,
- Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt,
- Maßnahmen zur Verringerung dieser Auswirkungen,
- Kenntnislücken bei der Bearbeitung des Umweltberichts.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 „Strandstrasse, Seestrasse, Klosterstrasse“ und die damit verbundene 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zingst befinden sich im nördlichen Bereich der Ortslage Zingst.

Der Geltungsbereich sowohl der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung sind identisch und umfassen eine im nördlichen Bereich befindliche ca. 4, 2 ha große Teilfläche der Ortslage. Es handelt sich hierbei um den Bereich der Hotelanlagen westlich und östlich der Strandstrasse bzw. Klosterstrasse, als auch um die Flächen nördlich der Seestrasse mit der bewaldeten Dünenzone und dem Deich mit dem Hauptdeichübergang.

Zurzeit sind alle Bauflächen mit den Nutzungen der beabsichtigten 09. Änderung des Flächennutzugsplanes bereits bebaut.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Teilflächen des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbindung „Kureinrichtungen" nach § 11 BauNVO und als Gemischte Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Fläche nördlich der Seestraße – der Deich und die Düne - sind als Grünflächen dargestellt.

Für das Plangebiet liegt in der Fassung vom 06.03.1995 ein rechtskräftiger Bebauungsplan – der Bebauungsplan Nr. 5 – vor. Dieser wurde vollständig umgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 5 wurde die südliche Fläche als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und als Sondergebietsfläche (§ 10 BauNVO) und die Fläche nördlich der Seestraße als Flächen für den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) festgesetzt. In ihr befindet sich gleichfalls eine Sondergebietsfläche (§ 10 BauNVO).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 stehen zum größten Teil mit den Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in Widerspruch.

Weiterhin entspricht die tatsächliche Nutzung nicht den Ausweisungen. So werden die Flächen des Sondergebietes SO–Kureinrichtungen als Sondergebiet SO-Fremdenverkehr genutzt, die gemischte Baufläche (M) als Sondergebiet SO-Hotel.
Die Flächen nördlich der Seestraße, der Deich und die Düne, liegen im Küstenschutzgebiet „Zingst" und sind als Flächen für den Hochwasserschutz darzustellen. Die Erhaltung und der Schutz der Deich- und Dünezone mit der Primärfunktion des Küstenschutzsystems sind sicherzustellen.
Innerhalb dieser Schutzzone sind ein DLRG-Gebäude, das Kurhaus, der Strandpavillon und eine Freilichtbühne aufgrund von Einzelgenehmigungen errichtet worden. Weiterhin existiert ein Kiosk westlich des Kurhauses; dieser ist eine mobile Verkaufseinrichtung mit befristeter wasserrechtlicher Ausnahmegenehmigung.

Die Widersprüche will die Gemeinde durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beseitigen und die tatsächliche Nutzung der Rechtswirksamkeit zuführen.

1.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Seeheilbad 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 Plangebiet liegt nordwestlich der Gemeinde Zingst im Bereich der Strandstrasse/Seestrasse im Zusammenhang der bebauten Ortsteile.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 umfasst neben dem Bereich der Hotelanlagen westlich und östlich der Strandstrasse bzw. Klosterstrasse auch die Flächen nördlich der Seestrasse mit der bewaldeten Dünenzone und dem Deich mit dem Hauptdeichübergang.

Abbildung Nr.1: Lage des Plangebietes im Raum



1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

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.

Auf der Landes- und Regionalebene werden die Ziele im:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005),
- Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998),
- Regionalen Entwicklungskonzept (2002, Fortschreibung 2004),
- Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (2003),
- Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996)

dargelegt.

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

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm MV** (2005) liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern** (1998) ist Zingst als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Weiterhin liegt Zingst innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Hinsichtlich Natur und Landschaft nennt der RROP Vorpommern folgende allgemeine Ziele:

- „Natur und Landschaft sollen in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen so genutzt und entwickelt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gewahrt bleibt und ein ökologisch funktionsfähiger, ausgewogener Naturhaushalt, ein gesunder Lebensraum und eine artenreiche Flora und Fauna dauerhaft gesichert werden können."
- „Auf die in den Naturräumen gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren naturnahen Elementen ist bei allen Planungen und Maßnahmen Rücksicht zu nehmen."
- „Zur Sicherung und Entwicklung der wertvollen Naturräume soll in der gesamten Region und anknüpfend an die Nachbarregionen durch ein Netz von Vorranggebieten und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ein Biotopverbund geschaffen werden."

Weitergehende Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden in den jeweiligen Kapiteln berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet.

Lt. Darstellungen des **Regionalen Entwicklungskonzepts** (2002, Fortschreibung 2004) liegt auf der Halbinselkette ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.

Die Aussagen des **Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern** (2003) sind großräumig dargestellt und allgemein formuliert. Die Gemeinde Zingst liegt naturräumlich in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland". Die Potentielle Natürliche Vegetation wird mit „Birken-Stieleichenwäldern" und „Salz-/Dünengesellschaften" beschrieben.

Im **Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** (1996) werden für die Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland" Qualitätsziele formuliert, die in den Landschaftsplan der Gemeinde Zingst eingeflossen sind. Differenzierte Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet. Zingst liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden u.a genannt: die Förderung naturnaher Waldbereiche, die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes, Entwicklung der Boddenlandschaft für die landschaftsgebundene Erholung, Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen.

Im **Landschaftsplan (2003)** der Gemeinde Seeheilbad Zingst werden auf den Flächen des Plangebietes folgende Biotopkomplexe der Siedlungsbereiche dargestellt: Das Plangebiet südlich des Deiches ist als „Verstädtertes Dorfgebiet / Lockeres Einfamilienhausgebiet" (ODV/OEL) in Verbindung mit „öffentlich genutzte Großbauten" (OGF) definierbar.

Kleinflächig kommen darin vor: lückige Baumreihe (BRL), nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe (BRN), Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten (PWX), nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilw. mit Spontanvegetation (PEU). Nördlich schließen sich der Deich (OWD) sowie Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WMC) und der Strand an.

Im Plangebiet liegt der nach § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG-MV) geschützte "Gewässerschutzstreifen": An Küstengewässern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Plangebiet ist bereits innerhalb der 200m-Zone bebaut - der Deich liegt in etwa auf der 100 m-Linie. Die Ausnahmegenehmigung ist zum damaligen Zeitpunkt erteilt worden.

Der Deich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst". Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Es kann aufgrund der geringen Höhenlage und der Nähe zur Ostsee nördlich des Deiches mit periodischen Hochwasserereignissen gerechnet werden.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst liegen Schutzgebiete von Nationaler und Internationaler Bedeutung:

Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft"

Die Gemeinde Zingst liegt im Nationalpark. Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Nationalparkregion soll als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und weiterentwickelt werden". Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich der Ortslage und damit das Plangebiet sind vom Geltungsbereich des Nationalparks ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft"

Zingst liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Boddenlandschaft". Hier wird die Erhaltung der besonderen Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft angestrebt, sowie ein naturverbundener Tourismus gefördert. Die Erhaltung der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft orientiert sich an einer standortgerechten Bodennutzung. In dieser Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

Die Gemeinde Zingst ist von zahlreichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) umgeben. Südlich von Zingst liegt das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst" (DE 1542-302).

Folgende FFH-Arten lt. Standartdatenbogen sind vorhanden: Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeisser, Schlammpeitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal.

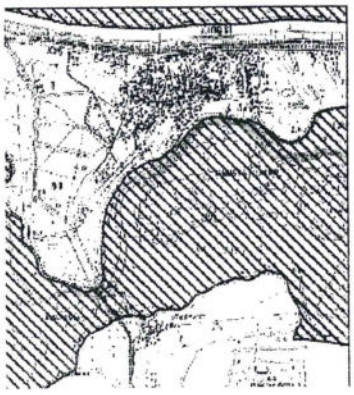
Gemäß dem Erlass zur FFH-Richtlinie in MV ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben in einem Abstand unter 300 m zu einem FFH-Gebiet liegt.
Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

Abbildung Nr. 2: Ausschnitt aus der FFH-Detailkarte zum FFH-Gebiet DE 1542-302



EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft", DE 1543-401, SPA 15,
Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans und Eiderente, sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler und Kranich vor.

Abbildung Nr. 3: Ausschnitt aus dem Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft



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

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie die Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen werden die Aussagen der vorhandenen Pläne und Programme der Raumordnung und der Landesplanung sowie den kommunalen Plänen ausgewertet und auf das Plangebiet bezogen wiedergegeben.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Geologie, Boden und Relief sind eiszeitlichen Ursprungs und auch heute noch Veränderungen (Abtragungs-, Anlandungsprozesse) unterworfen.
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 südlich des Deiches sind überwiegend durch Bebauung verändert, d.h. der natürliche Boden steht hier nicht mehr an und kann seine Funktion im Naturhaushalt nicht erfüllen. Auf den Flächen nördlich des Deiches schließt sich ein Küstenschutzwald (mit Kiefer, Birke, Erle, Buche) an, dem eine bewachsene Düne (Küstendüne) vorgelagert ist.

Das Plangebiet ist eben; der Deich und die Düne bilden die einzige künstliche Erhebung im Plangebiet und trennt das Gebiet nördlich der Seestrasse von der Umgebung.

Prognose:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden bestehen 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.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert, die jedoch von geringer Dauer sind und nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden können. Durch die Anlage von Gebäuden, einer Erschließungsstraße und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.
Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

Da bereits eine Vorbelastung des Bodens vorhanden ist, sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Durch entsprechende Maßnahmen sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen.

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

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**

Im Plangebiet ist ein Grabenabschnitt vorhanden. Dieser ist einseitig mit einem gut entwickelten Gehölzstreifen aus standortgerechten Arten bestanden.
Das Plangebiet grenzt direkt an die Ostsee an. Vom Ufer der Ostsee dürfen im Abstand von 200 m keine baulichen Der Seedeich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst".

*** 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. Der Grundwasserspiegel wird von den Ostseewasserständen beeinflusst. 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.

Der Deich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst". Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Es kann aufgrund der geringen Höhenlage und der Nähe zur Ostsee nördlich des Deiches mit periodischen Hochwasserereignissen gerechnet werden.

Prognose:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung im Plangebiet sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering einzustufen.

Die durch Versiegelung und Überbauung verminderte Infiltration des Niederschlagwassers kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung können bei Erhaltung der Versickerungsmöglichkeiten gemindert werden.

Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen.

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.

Eine Schwächung der Wehrfähigkeit der Düne im Küstenschutzsystem „Zingst" durch weitere Bebauungsmaßnahmen ist nicht vorgesehen.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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. Durch hohen Luftfeuchtigkeitsgehalt und stärkere Bewölkung ist es relativ sonnenscheinarm.

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:
Das natürliche Kleinklima der Flächen südlich des Deiches ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie durch die vorhandene Bebauung verändert. Die Flächen haben in diesem keine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung und -leitung. Straßenverkehr (besonders in den Sommermonaten) führt zu Stickstoff- und Staubbelastungen angrenzender Bereiche. Die Flächen nördlich des Deiches sind naturnah und übernehmen Schutzfunktionen.

Prognose:
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten. Anlagebedingt treten durch die Hotelanlagen keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr bereits vorhanden.

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassaden- und Dachbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen. Das Kleinklima kann durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert werden.

ERGEBNIS: Für das Schutzgut Klima / Luft sind Umweltauswirkungen sind von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Das gesamte Plangebiet südlich des Deiches ist als „Verstädtertes Dorfgebiet / Lockeres Einzelhausgebiet" (ODV/OEL) in Verbindung mit „öffentlich genutzte Großbauten" (OGF) definierbar (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Zingst).

Parallel zur Seestrasse existiert ein Deich, dem seeseitig ein Küstenschutzwald (mit Kiefer, Birke, Erle, Buche) vorgelagert ist. Daran schließt sich eine bewachsene Düne (Küstendüne) an. Durch diesen Bereich führt der Hauptdeichübergang zum Strand und zur Seebrücke, hier sind einige Gebäude (das DRLG-Haus, das Kurhaus, der Strandpavillon, die Freilichtbühne und ein Kiosk) angeordnet.

Innerhalb des Plangebietes kommen kleinflächig folgende Biotoptypen vor:

- Baumreihe (BRN, BRL),
- Versiegelte Flächen (OV),
- Deich (OWD),
- Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WMC) - Küstenschutzwald,
- Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten (PWX),
- nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilw. mit Spontanvegetation (PEU),
- Grabenabschnitt – extensiv genutzt - (FGN)

Im Plangebiet kommen nach § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG-MV) geschützte Biotope vor: der Küstenschutzwald und die Düne. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Im Rahmen der Bebauung erfolgt keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Biotope.

Die ökologische Wertigkeit der Flächen südlich des Deiches ist geringer einzustufen. Die vorhandenen Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten.

Das Vorkommen einzelner Tierarten, die im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich sind, hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen. Die Gehölzbestände (Küstenschutzwald, Bäume, Gebüsche) stellen potentielle Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume, Trittsteinbiotope) für einzelne heimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten zu erwarten, die auf den Freiflächen Nahrung suchen und einzelne Gebüsche als Brutbiotop nutzen. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:

Hinsichtlich der Kriterien Artenvielfalt, Naturnähe und Seltenheit ist der südlich des Deiches liegende allseitig von Bebauung begrenzte Bereich als geringwertig einzustufen. Die Charakteristik eines vom Menschen beeinflussten Siedlungsgebietes überwiegt hier. Sie bieten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nur geringen Lebens- und Nahrungsraum. Die faunistische Wertigkeit des Plangebietes ist als gering einzustufen. Die Gehölzbestände und die ungenutzten Freiflächen haben jedoch für die Klein- und Kleinsttierwelt eine Bedeutung.

Prognose:

Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) führen zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und damit zu nachhaltigen Störungen: Verschiebungen im Artenspektrum, Gefährdung einzelner Arten und ganzer Lebensgemeinschaften. Eine 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.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Können die zu erwartenden Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden sind außerhalb des Plangebietes Kompensationsflächen erforderlich.

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

2.5 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch lässt sich über die Themenbereiche Erholung und Lärm beschreiben. Weiterhin hat der Seedeich eine besondere Bedeutung für den Menschen in Zingst.

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 fast ausschließlich auf den Strand- und Badebetrieb ausgerichtet. Der Gast sucht in erster Linie sommerliches Strandvergnügen. 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 große Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Strand zieht viele Erholungssuchende an. Die gepflasterte Deichkrone wird als Rad- und Fußweg genutzt. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen.
Die Gemeinde Zingst hat aufgrund ihrer Lage und ihrer landschaftlichen Ausstattung eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden.
Vorbelastungen können durch Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Lücken im Wegenetz, fehlende Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstrassen, Freizeitlärm etc. hervorgerufen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist durch die im Norden während der Sommermonate stärker frequentierte Seestrasse und durch den An- und Abreiseverkehr der Gäste der Hotelanlagen bereits gegeben.

Die Flächen nördlich der Seestraße / des landseitigen Deichfußes liegen im Küstenschutzgebiet „Zingst". Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Die Flächen sind als „Flächen für den Küstenschutz" im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine Schwächung der Wehrfähigkeit der Düne durch weitere Bebauungsmaßnahmen ist auszuschließen.

Prognose:
In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten durch die Hotelanlagen keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr bereits vorhanden. Die Nutzung des Plangebietes stellt keine weitere Verschlechterung der Lärmsituation dar. Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten.
Die für den Menschen wichtige Sturmflutschutzfunktion der nördlich der Seestraße liegenden Flächen wird dauerhaft durch Festsetzungen im Flächennutzungsplan gewährleistet. Zusätzliche Baumaßnahmen im Küstenschutzgebiet „Zingst" werden ausgeschlossen.

ERGEBNIS: 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 wird in seiner näheren Umgebung durch den Deich mit dem vorgelagerten Küstenschutzwald, Düne und Strand geprägt. Südlich des Deiches prägen die Hotelbauten das Bild. Die bebauten Flächen und die Freiflächen sind durch einige Baumreihen und Gehölzgruppen gegliedert. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist städtebaulich geprägt.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst mit Hotelanlagen, Deich und Hauptdeichübergang, Strand und Kurzhaus, mit Fußgängerzone (Klosterstrasse) ist ein Hauptpunkt von Zingst für die Erholungssuchenden. Das Plangebiet weist hohe Aufenthalts- und Freiflächenqualitäten auf.

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 geeignete Pflanzmaßnahmen

oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden.

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Einzeldenkmale. Beide Denkmale wurden als solche im Bebauungsplan Nr. 5 als auch im Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 dargestellt und festgesetzt. Das denkmalgeschützte Gebäude westlich der Strandstrasse war nicht mehr zu erhalten, der Abbruch wurde bereits durchgeführt. Es ist als abzubrechende Einzelanlage dargestellt.

ERGEBNIS: Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

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 südlich des Deiches 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.

ERGEBNIS: 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 südlich des Deiches würde sich ohne das Vorhaben weiterhin als innerstädtische Fläche mit Hotelanlagen und Kurhaus sowie Freiflächen 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.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT BODEN: Die Versiegelung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von zulässiger überbauter Fläche und wasserdurchlässiger Beläge zu begrenzen.

SCHUTZGUT WASSER:
Mit der Anlage von Sicker- und Retentionsbecken innerhalb des Baugebiets einerseits sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten andererseits kann eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht werden.
Der Deich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst". Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Eine Schwächung der Wehrfähigkeit der Düne durch weitere Bebauungsmaßnahmen ist auszuschließen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:
Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassaden- und Dachbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen.
Das Kleinklima wird einerseits durch eine Verringerung der versiegelten / überbauten Flächen, andererseits durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSRÄUME:
Im Planungsgebiet liegen gesetzlich geschützten Biotope, diese sind zu erhalten. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher vorzusehen. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden.

SCHUTZGUT MENSCH:
Die Aufenthalts- und Freiflächenqualitäten sind zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Die vorhandenen Wegebeziehungen sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen.
Die für den Menschen wichtige Sturmflutschutzfunktion der nördlich der Seestraße liegenden Flächen wird dauerhaft durch Festsetzungen im Flächennutzungsplan gewährleistet. Zusätzlich Baumaßnahmen im Küstenschutzgebiet „Zingst" sind auszuschließen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:
Die zukünftige Bebauung ist durch geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung in die Landschaft einzubinden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:
Keine Maßnahmen erforderlich.

4.2 Ausgleich

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 8 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ausgeglichen werden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Änderung eines Flächennutzungsplanes verbunden sind, ist i.d.R. eine Alternativenprüfung durchzuführen.
Im vorliegenden Fall entfällt eine Alternativenprüfung, da es sich hier um die Anpassung der örtlichen Gegebenheiten an die Festsetzungen der Flächennutzungsplanung handelt.
Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Übereinstimmung der zulässigen Nutzungen des Flächennutzungsplanes mit den bereits rechtskräftigen Nutzungen und den Realitäten vor Ort hergestellt.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Umweltprüfung wurden vorliegende Gutachten, wie z.B. Erstes Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Region Vorpommern, Informationen des LUNG M-V zu EU-Schutzgebieten sowie zu nationalen Schutzgebieten und geschützten Biotopen, Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst, ausgewertet. Es lag ein aktuelles

Luftbild vor. Es erfolgten mehrere Ortsbegehungen. Der Kenntnisstand zu 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 Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens können die Aussagen konkretisiert werden und mit Hilfe genauer Flächenberechnungen zu den geplanten Maßnahmen im Plangebiet bewertet werden. Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan unterstützt die Aussagen. Weiterhin werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Plangebiet berücksichtigt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c 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.

Da die geplante 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann zum derzeitigen Planungstand keine Überwachung erfolgen.

Der Änderungsplan zum Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erarbeitet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.

Da mit der Nutzung des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb des eigentlichen Vorhabens kein Handlungsbedarf für ein Monitoring.

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus abzuschliessenden vertraglichen Regelungen sowie den Auflagen der Baugenehmigung für die zu errichtenden Anlagen) hinaus nicht erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Bebauungsplanes Nr. 5 und die damit verbundene 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen am nördlichen Ortsrand von Zingst.

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

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die jeweiligen Schutzgüter kurz dargestellt:

SCHUTZGUT BODEN: Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER: Der Deich mit dem Küstenschutzwald und der Düne liegen im Küstenschutzsystem „Zingst". Hier ist die primäre Schutzfunktion des Sturmflutschutzsystems uneingeschränkt zu gewährleisten. Es kann aufgrund der geringen Höhenlage und der Nähe zur Ostsee nördlich des Deiches mit periodischen Hochwasserereignissen gerechnet werden.
Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse weist das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf. Nachteilige Auswirkungen sind zu verringern: es sind Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet herzustellen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Durch die Vorbelastung sowie der intensiven Begrünung des Baugebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME: Das gesamte Plangebiet ist als „Verstädtertes Dorfgebiet / Lockeres Einzelhausgebiet" in Verbindung mit „öffentlich genutzte Großbauten" definierbar Im Planungsgebiet liegen südlich des Deiches keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Nördlich des Deiches sind der Küstenschutzwald und der Deich als geschützte Biotope zu erhalten.
Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz im Baugebiet festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen weitere Anpflanzungen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH: Das Plangebiet selbst hat große Bedeutung für die Erholungnutzung Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Der Deich und die Düne im Küstenschutzsystem „Zingst" sind zu erhalten und die Schutzfunktion ist zu gewährleisten. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Einzeldenkmale. Ein Denkmal wurde bereits abgerissen. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Insgesamt können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange als gering erheblich eingestuft werden.

Verbleibende Auswirkungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren zu ermitteln und auszugleichen. Durch grünordnerische Festsetzungen sind Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festzulegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Unterlagen und Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.Sept. 2004

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1988 (BGBl. 1998, Teil 1 Nr. 16, S. 502.); zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 einschl. aller rechtsgültigen Änderungen

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 09.12.2006

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 14.07.2006

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern
(Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, 7. Änderung vom 14.07.2006

Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der aktuellen Fassung

Landesplanungsgesetz (LPlG) GVOBl. M-V S. 503; zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 24.06.2004 (I 1359)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1997 (BGBl: I S. 2081) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 24.06.1004 I 1359.

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 79/409 EWG des Rates in der Fassung vom 13.8.1997
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie)

Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile vom 15.12.1997

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 18.09.1989

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. S. 3245); zuletzt geändert durch Art. 6 G. vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669); zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 17.12.2003 /GVOBl. M-V S. 2) in Kraft am 17.01.2004, GS M-V Gl. 753-2)

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V (2005):
Landesraumentwicklungsprogramm

Regionaler Planungsverband Vorpommern (1998):
Regionales Raumordnungsprogramm

gionaler Planungsverband Vorpommern (2002):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern

gionaler Planungsverband Vorpommern (2004):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern, Erste Fortschreibung

nweltministerium M-V (2003):
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP)

mweltministerium M-V (2005):
Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern – Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung

linisterium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V (1996):
Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern

.andesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1996):
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommer; Stand: April 1996

.a\. .samt für Umwelt und Natur (LAUN, 1998):
Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände; Schriftenreihe, Heft 1, 1998

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe, Heft 3,1999

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 2001):
Landschaftsökologische Grundlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Neuanlage von Feldhecken in MV, Heft 1/2001

Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V (2002):
Nationalparkplan Vorpommersche Boddenlandschaft

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst, Kreis Nordvorpommern (Stand: 2000)

Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Stand: 2003)

Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (GschS)
in der Gemeinde Zingst vom 01.06.2004

Verwendete Literatur:

Blab (1993):
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz 4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg

Bundesamt für Naturschutz (1998):
Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000
BFN, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

Flade (1994): Die Brutvogelgesellschaften Mittel- und Norddeutschlands

Ivo Gerhards (2002):
Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Hrsg: Bundesamt für Naturschutz, Bonn

Kaule (1986):
Arten und Biotopschutz Stuttgart; Ulmer Verlag

- **Meynen, Schmidthüsen (1962)**
  Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände

A. Kuhn
Bürgermeister

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungspla - nes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Ostseeheilbad Zingst, den 15.01.2010

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst erfolgt aufgrund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseeheilbades Zingst erfolgt auf Grund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2008
Mit gleichem Datum wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße“ gefaßt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 11. Änderung des F- Planes

Das Plangebiet der 11. Änderung umfaßt eine Teilfläche einer wirksame Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO. Sie befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage der Gemeinde Zingst und ist gleichzeitig ein Teil des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 - Altenbetreutes Wohnen -.
Das Plangebiet wird eingegrenzt:

- im Norden — durch die Bebauung am Müggenburger Weg
- im Osten — durch das Seniorenpflegeheim des DRK
- im Süden und im Westen — durch die Bebauung der altenbetreuten Wohnungen entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen“

3. Gegenwärtige Nutzung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der durch den Binnendeich geschützten Ortslage und weist nur gewisse Höhenunterschiede aus. Sie sind durch geländemodellierungen beherrschbar.
Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen“.

4. Nutzung der Umgebung

Im Norden, im Süden und im Westen grenzt die zu überplanenden Fläche an vorhandene Wohnbebauung. Im Osten befinden sich direkt angrenzend die Flächen eines Pflegeheimes.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst verfügt über einen zum Teil genehmigten Flächennutzungsplan, dessen genehmigte Teile mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 wirksam wurden.
Die 7. Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit der Nutzungsart „Wohnbauland“ nach § 1 Abs. 1. Nr. 1 BauNVO wirksam.
Der Geltungsbereich der 11. Änderung ist eine kleine Teilfläche der im Verfahren der 7. Änderung wirksam gewordenen Wohnbaufläche.

6. Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung sichert. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es die Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitendem Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die Änderung beschlossenen Flächennutzungsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine dem Wohl der Allgemeinheit sozial gerechtfertigte Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB erreicht werden. Diese beabsichtigte Bodennutzung richtet sich nach den realen vorhersehbaren Bedürfnissen der der Gemeinde Zingst.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat daher für die betroffene Änderungsfläche die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes - Fremdenverkehr - nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Behindertengerechtes Appartementhotel " gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Die Absicht, eine Flächennutzung in der geschilderten Art zu erreichen, steht wegen des Bedarfes in der Gemeinde voll in Einklang mit den umfassenden Erfordernissen des Ortes.
Die Gemeinde Zingst hat seit Jahren begonnen, sich mit der Tatsache der Probleme der sich in Deutschland in den nächsten Jahren dramatisch verändernden Gesellschaft und den Szenarien behinderter Menschen und ihren Familien und damit auch den Anforderungen dieser Menschen an ihre Freizeitgestaltung und Erholung auseinandergesetzt. Sie ist dabei auf künftig touristisch erforderlichen Wohnformen (hier: Appartementhotel) gestoßen.
Die Gemeinde Zingst steht damit voll im Einklang mit den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der behinderten Menschen und ihren Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Durch die beabsichtigte Flächennutzung wird erreicht, daß

1. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich fortgeführt,
2. die Gemeinde Zingst insbesondere den sozialen Bedürfnissen der behinderten Menschen und ihrer Familien gerecht,
3. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet,
4. ein sparsame Umgang mit Grund und Boden unterstützt,
5. eine bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage erreicht,
6. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts - Pflege berücksichtigt und
7. für die Gemeinde Zingst dringend benötigte Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr.16 dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.
Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 16 durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Bau - GB parallel.

Die Fläche des als Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr - nach § 11 Bau - NVO mit der Zweckbindung „Behindertengerechtes Appartementhotel" beplan - te Teil beträgt ca. 5 020 m².

7. **Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**
Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillens und als Voraussetzung zur Schaffung Baurecht in Form der Erstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan Nr. 16) soll die dargestellte Fläche zu einer Sonstigen Sonder - gebietsfläche - Fremdenverkehr - nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Behindertengerechtes Appartementhotel" entwickelt werden.

8. **Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschafts - pflege**
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur - schutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher hat die Gemeinde Zingst für die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwelt - prüfung durchgeführt, die Umweltauswirkungen ermittelt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Dieses erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.
Vorhaben der Art stellen einen Eingriff in die Leistungs - und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dieser Eingriff soll so gering wie möglich gehalten und soweit ausgeglichen werden, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Natur - schutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen werden durch die Er - arbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Erarbeitung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohn - park Hanshägerstraße" berücksichtigt. Durch daraus abgeleitete grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grün - flächen festgelegt. Sie sind dann sowohl Bestandteil der Planzeichnung - Teil A - und des Textes - Teil B - der zuvor genannten Bebauungsplanung.

9. **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Allgemeinverständliche Zusam - menfassung):**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" und die damit verbundene 11. Änderung des Flächennutzungsplanes lie -

gen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zingst.
Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrstrukturmaßnah - men geeignet, das avisierte Planungsziel der Gemeinde durchzuführen.
Nach der Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation können unter Berücksichtigung der Eingriffsvermeidungs - bzw. Minderungs - sowie der Kompensationsmaßnahmen bei den Schutzgütern keine bzw. nur gering er - hebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Schutz - güter kurz dargestellt:

SCHUTZGUT BODEN:
Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT:
Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
SCHUTZGUT WASSER:
Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse weist das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf. Nachteilige Auswirkungen sind zu ver - ringern: es werden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet hergestellt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME
Das Plangebiet wird als „Brache der Verkehrs - und Industrieflächen" in Verbindung mit Rudealer Staudenflur und Nicht - oder teilversiegelter Freifläche, mit Spontan - vegetation (OBV / RHU / PEU) dargestellt (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Zingst). Vereinzelt kommt Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vor.
Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop - und Artenschutz im Baugebiet fest - zusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben.
Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Anpflanzun - gen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
SCHUTZGUT LANDSCHAFT:
Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
SCHUTZGUT MENSCH (Erholung / Lärm):
Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ist keine Er - höhung von Lärm zu erwarten. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkun - gen.
SCHUTZGUT KULTUR - UND SACHGÜTER:
Kultur - und Sachgüter sind nicht betroffen.

Insgesamt können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelan - ge als gering erheblich eingestuft werden.

Verbleibende Auswirkungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsre - gelung im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und im Plangebiet auszugleichen.
Durch grünordnerische Festsetzungen sind Art und Weise der Umsetzung der natur - schutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festzusetzen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutz - ungsplanes des Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblichen nach - teiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

10. Immissionsschutz

Zur Einhaltung der gesetzlichen Normen werden an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Diese werden im verbindlichen Bauleitplan - Bebauungsplan Nr. 16 „Senioren - wohnpark Hanshägerstraße“ festgesetzt.

11. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung kann zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen noch keine Aussage getroffen werden. Sollten dazu Aussagen erforderlich werden, werden diese im Zuge der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung in deren Begründung aufgenommen.

12. Verkehrserschließung

Die zu beplanende Fläche ist über die Jordanstraße und den Verkehrskreisel Jordanstraße / Hanshägerende in Richtung Gemeindeverwaltung Hanshäger Straße zu erreichen.

13. Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt von einer unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Transformatorenstation im Bereich Ostseeresidenz

14. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernsprechnetz der Deutschen Telekom nach entsprechendem Planungsvorlauf gesichert.
Die Versorgungsleitung wird im Radweg, östlich des Geländes, verlegt.

15. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG Bützow, NC Mecklenburg -Vorpommern, sichert die Versorgung mit Erdgas. Die Versorgungsleitung ist im Radweg südöstlich des Geländes verlegt.

16. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung im Radweg, östlich des Geländes, verlegt und über ein Pumpwerk der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Zingst zugeführt.

17. Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt naturnah. Es verbleibt auf dem Grundstück und wird in Mulden gesammelt und so versickert.
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 16, wird der konkrete Nachweis dazu erbracht und wird als Anlage der Begründung beigefügt.

18. Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgungsleitung für die Wasserversorgung wird im Radweg südöstlich des

Geländes verlegt.
Von dieser Trinkwasserleitung erfolgt auch die Bereitstellung des Löschwassers.

19. Altlasten

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

20. Abfallentsorgung

Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Entsorgung des anfallenden Haus - und Sperrmülls vom 02.06.2008.

21. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Ergebnis der Auseinandersetzung der Gemeinde zu den Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingearbeitet.

Ostseeheilbad Zingst, den 15.01.2010

Der Bürgermeister
A. Kuhn

ANLAGE

UMWELTBERICHT

zur

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

(Als Anlage zur Begründung vom 15.01.2010)

Vorhabenträger: **Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst

Architekt: **WILLI SCHÖN**
Am Wasserturm 3
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89570
Fax: 038232-89572

Büro Kiel:
Karlsbader Strasse 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-789109
Fax: 0431-789198

Stand: 15.01.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 3
1.2 Lage im Raum 3
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 6
2.2 Schutzgut Wasser 7
2.3 Schutzgut Klima / Luft 7
2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen 8
2.5 Schutzgut Mensch 8
2.6 Schutzgut Landschaft 9
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 9
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 9
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 10
5.2 Ausgleich 11

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 11

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 11

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 12

9. Literatur- und Quellenverzeichnis 13

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 a des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Stand: 21.07.2004) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Laut BauGB 2004 besteht für alle Pläne grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als **Umweltbericht** gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 des BauGB 2004 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die Flächen der Änderungsfläche als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen".

Die Änderungsfläche erhält die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes – Fremdenverkehr – nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Behindertengerechtes Appartementhotel" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2008 wird ein neuer Bebauungsplan über den gesamten Geltungsbereich des rechtkräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 neu aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" umfasst auch den im FNP ausgewiesenen Änderungsbereich. Im Bebauungsplan Nr. 16 sieht die Gemeinde Zingst die Errichtung eines behindertengerechten Appartementhotels vor.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren durch die Gemeinde geändert - der Flächennutzungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde angepasst.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll das Plangebiet einer gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung sichert.

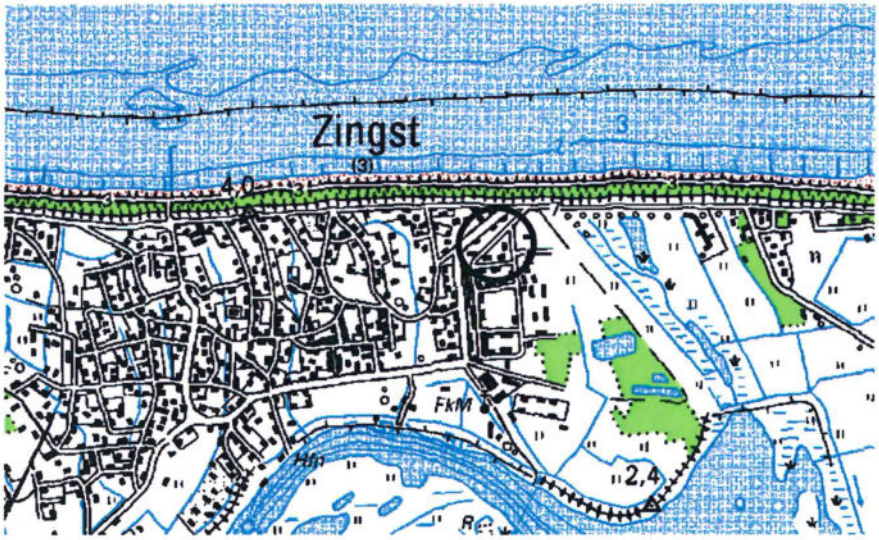
1.2 Lage im Raum

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. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Zingst. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bebauung am Müggenburger Weg, im Osten durch das Seniorenpflegeheim des DRK und im Süden und Westen durch die Bebauung der altenbetreuten Wohnungen entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen" begrenzt.

Abbildung Nr.1: Lage des Plangebietes im Raum



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

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

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.

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm MV** (2005) liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern** (1998) ist Zingst als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Weiterhin liegt Zingst innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Hinsichtlich Natur und Landschaft nennt der RROP Vorpommern folgende allgemeine Ziele:

- „Natur und Landschaft sollen in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen so genutzt und entwickelt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gewahrt bleibt und ein ökologisch funktionsfähiger, ausgewogener Naturhaushalt, ein gesunder Lebensraum und eine artenreiche Flora und Fauna dauerhaft gesichert werden können."

- „Auf die in den Naturräumen gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren naturnahen Elementen ist bei allen Planungen und Maßnahmen Rücksicht zu nehmen."
- „Zur Sicherung und Entwicklung der wertvollen Naturräume soll in der gesamten Region und anknüpfend an die Nachbarregionen durch ein Netz von Vorranggebieten und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ein Biotopverbund geschaffen werden."

Weitergehende Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden in den jeweiligen Kapiteln des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet.

Lt. Darstellungen des **Regionalen Entwicklungskonzepts** (2002, Fortschreibung 2004) liegt auf der Halbinselkette ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.

Die Aussagen des **Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern** (2003) sind großräumig dargestellt und allgemein formuliert. Die Gemeinde Zingst liegt naturräumlich in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland". Die Potentielle Natürliche Vegetation wird mit „Birken-Stieleichenwäldern" und „Salz-/Dünengesellschaften" beschrieben.

Im **Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** (1996) werden für die Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland" Qualitätsziele formuliert, die in den Landschaftsplan der Gemeinde Zingst eingeflossen sind. Differenzierte Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet. Zingst liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden u.a genannt: die Förderung naturnaher Waldbereiche, die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes, Entwicklung der Boddenlandschaft für die landschaftsgebundene Erholung, Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst liegen Schutzgebiete von Nationaler und Internationaler Bedeutung:

Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft"
Die Gemeinde Zingst liegt im Nationalpark. Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Nationalparkregion soll als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und weiterentwickelt werden". Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich der Ortslage und damit das Plangebiet sind vom Geltungsbereich des Nationalparks ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft"
Zingst liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Boddenlandschaft". Hier wird die Erhaltung der besonderen Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft angestrebt, sowie ein naturverbundener Tourismus gefördert. Die Erhaltung der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft orientiert sich an einer standortgerechten Bodennutzung. In dieser Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
Die Gemeinde Zingst ist von zahlreichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) umgeben. Südlich von Zingst liegt das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst" (DE 1542-302). Folgende FFH-Arten lt. Standartdatenbogen sind vorhanden: Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal.
Gemäß dem Erlass zur FFH-Richtlinie in MV ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben in einem Abstand unter 300 m zu einem FFH-Gebiet liegt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft", DE 1543-401, SPA 15,
Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans und Eiderente, sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler

und Kranich vor. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.

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).
Im ca. 5.000 qm großen Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor: eine versiegelte Straße, ein unbefestigter Weg, nicht- oder teilversiegelte Freiflächen mit Spotanvegetation (PEU) und im südlichen Randbereich zwei Baumgruppen aus Birken.

Insgesamt finden sich im gesamten Plangebiet nur Biotoptypen von allgemeiner 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

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

2.1 Schutzgut Boden

Bewertung:
Die Böden des Plangebietes stellen sich als anthropogen überformt dar. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend durch ehemalige Bebauung und Versiegelung verändert, d.h. der natürliche Boden steht nicht mehr an und kann seine Funktion im Naturhaushalt nur noch eingeschränkt erfüllen. Nach derzeitigem Planungsstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Verdachtsflächen für kontaminierte Standorte verzeichnet.

Prognose:
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.
Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert, die jedoch von geringer Dauer sind und nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden können.
Durch die Errichtung von Gebäuden werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Behindertengerechtes Appartementhotel" keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Da bereits eine Vorbelastung des Bodens vorhanden ist, sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Durch entsprechende Maßnahmen sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen.

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

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**
Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

*** 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.

Prognose:
Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die ehemals vorhandene Überbauung und Versiegelung sind die zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben als gering einzustufen.
Die durch Versiegelung und Überbauung verminderte Infiltration des Niederschlagwassers kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung können bei Erhaltung der Versickerungsmöglichkeiten gemindert werden.

Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Anfallende Niederschlagswasser sollen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen.
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.

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

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bewertung:
Das natürliche Kleinklima der Flächen des Plangebietes ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie durch die ehemals vorhandene Bebauung und nach Abtrag der Bebauung durch die Nutzung als Lagerplatz für angrenzende Bebauungsmaßnahmen verändert. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung und -leitung. Straßenverkehr (besonders in den Sommermonaten) führt zu Stickstoff- und Staubbelastungen angrenzender Bereiche.

Prognose:
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten. In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten 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.

Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen direkt am Baukörper (Fassaden- und Dachbegrünung) können die negativen Auswirkungen herabsetzen.
Das Kleinklima wird durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert. Die Bepflanzungen erfolgen möglichst mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.

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

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

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 (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Zingst). Vereinzelt kommt Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vor.

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Versiegelte Flächen (OV)
- Nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, mit Spotanvegetation (PEU)
- Baumgruppen (Birken)

Das Plangebiet mit seinen Biotoptypen ist hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Das Vorkommen einzelner Tierarten, die im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich sind, hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen. Die Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche) stellen potentielle Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume, Trittsteinbiotope) für einzelne heimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten zu erwarten, die auf den Freiflächen Nahrung suchen und einzelne Gebüsche als Brutbiotop nutzen. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine spezielle Tierartenerhebung und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgten nicht.

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.

Prognose:
Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) führen zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Arten durch die künftige Nutzung der Flächen ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes nicht anzunehmen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht anzunehmen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz festzusetzen, die auch eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Ist der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen sind Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

ERGEBNIS: Es sind für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Umweltauswirkungen von geringer Beeinträchtigung zu erwarten, die nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

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.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen.
Die Gemeinde Zingst hat aufgrund ihrer Lage und ihrer landschaftlichen Ausstattung eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglich-

keit verbessert werden. Vorbelastungen können durch Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Lücken im Wegenetz, fehlende Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstrassen, Freizeitlärm etc. hervorgerufen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist einerseits durch die im Norden und Westen vorhandenen während der Sommermonate stärker frequentierten Straßen (Seestraße/ Straminke / Müggenburger Weg) bereits gegeben.

Prognose:
In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Es ist temporär eine geringfügige Verschlechterung der Lärmsituation während der Bauphase zu erwarten. Anlagebedingt treten durch das behindertengerechte Appartementhotel keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

ERGEBNIS: 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 Plangebiet umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Konversionsfläche am Rande von Zingst. Das Landschafts-/Ortsbild des innerhalb des Ortes liegenden Plangebietes wird in seiner näheren Umgebung durch die lockere Einfamilienhausbebauung und Gebäude der Pflegeheime geprägt. Östlich schließt sich der Campingplatz an. Die Freiflächen sind durch Bäume und Gehölzgruppen gegliedert. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist städtebaulich geprägt.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst ist kein Ort für die 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 geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden.

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

ERGEBNIS: 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 ohne das Vorhaben weiterhin als Wohnstandort ausgebaut und genutzt werden.
Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet. Eine naturnahe, ungestörte Entwicklung ist nicht möglich. Die Defizite hinsichtlich geordneter städtebaulicher Entwicklung blieben bestehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Ortsbereich ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen. Es sind nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

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.

Im Bauleitplanverfahren werden bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung durch Straßen und Wege wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Verschiedene Maßnahmen im Plangebiet dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße“ ausführlich erläutert. Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen 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 von 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 intensive Begrünung (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN / BIOTOPTYPEN:
Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der erhaltenswerte Baumbestand wird die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Baumpflanzungen.

SCHUTZGUT MENSCH:
Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Das Baugebiet wird intensiv begrünt (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften).

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:
Die zukünftige Bebauung wird durch geeignete Pflanzmaßnahmen (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) in die Landschaft eingebunden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:
Keine Maßnahmen erforderlich.

5.2 Ausgleich

Der Eingriff, der durch die Bebauung hervorgerufen wird, muss nach § 8 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ausgeglichen werden. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. 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 den Biotopverlust werden im Plangebiet die Anpflanzung von Bäumen und Baumgruppen sowie die Anlage von Mulden zur Aufnahme des anfallenden Wassers als Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

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 2008. 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. Die in den Kapiteln des vorliegenden Umweltberichts gemachten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.
Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht 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 § 4 c 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.
Da die geplante Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann zum derzeitigen Planungstand keine Überwachung erfolgen.
Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erarbeitet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.
Da mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb des eigentlichen Vorhabens kein Handlungsbedarf für ein Monitoring.

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus abzuschliessenden vertraglichen Regelungen sowie den Auflagen der Baugenehmigung für die zu errichtenden Anlagen) hinaus nicht erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Strasse“ und die damit verbundene 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zingst.
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.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die jeweiligen Schutzgüter kurz dargestellt:

SCHUTZGUT BODEN: Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER: Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse weist das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf. Nachteilige Auswirkungen sind zu verringern: es werden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet hergestellt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME: 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 (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Zingst). Vereinzelt kommt Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vor.
Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz im Baugebiet festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Anpflanzungen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (Erholung / Lärm): Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: nicht betroffen

Insgesamt können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange als gering erheblich eingestuft werden.

Verbleibende Auswirkungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren zu ermitteln und im Plangebiet auszugleichen. Durch grünordnerische Festsetzungen sind Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festzulegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Unterlagen und Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl.1 S. 466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)"

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern
(Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, 7. Änderung - geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der aktuellen Fassung

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) , zuletzt geändert durch Artikel 2 und 2a des Gesetzes vom 14.7.2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl: I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 2 Satz 2 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 79/409 EWG des Rates in der Fassung vom 13.8.1997
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 2 Erstes NaturschutzG-ÄndG vom 12. 12. 2007 (BGBl. I S. 2873)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.August 2002 (BGBl. S. 3245); zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669); zuletzt geändert geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2008 (GVOBl. M-V S. 296)

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V (2005):
Landesraumentwicklungsprogramm (GVOBl. M-V 2005, S. 308)

Regionaler Planungsverband Vorpommern (1998):
Regionales Raumordnungsprogramm

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2002):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2004):
Regionales Entwicklungskonzept Vorpommern, Erste Fortschreibung

Umweltministerium M-V (2003):
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP)

Umweltministerium M-V (2005):
Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern – Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V (1996):
Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1996):
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern; Stand: April 1996

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1998):
Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände; Schriftenreihe, Heft 1, 1998

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe, Heft 3,1999

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 2001):
Landschaftsökologische Grundlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Neuanlage von Feldhecken in MV, Heft 1/2001

Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V (2002):
Nationalparkplan Vorpommersche Boddenlandschaft

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst, Kreis Nordvorpommern (Stand: 2000)

Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Stand: 2003)

Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (GschS)
in der Gemeinde Zingst vom 01.06.2004

Verwendete Literatur:

Blab (1993):
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz 4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg

Bundesamt für Naturschutz (1998):
Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000
BFN, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

Flade (1994): Die Brutvogelgesellschaften Mittel- und Norddeutschlands

Meynen, Schmidthüsen (1962)
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände

Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst





Begründung

**zur I. Änderung der XI. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,**

**für die Wohnbaufläche
„Nordöstlicher Teilbereich des Seniorenwohnparks
‚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

WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 17. November 2015

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Anlass der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst	3
2.	Inhalt und Ziel der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst	3
3.	Auswirkungen der Planung	4
4.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	5
4.1	Elektroenergieversorgung	5
4.2	Wasserversorgung	5
4.3	Gasversorgung	5
4.4	Abwasserbeseitigung	5
4.5	Fernmeldeeinrichtung	5
4.6	Kommunikation	6
4.7	Abfallbeseitigung	6
5.	Bodendenkmale und Bodenfunde	6
6.	Altlasten	7
7.	Naturschutz	7
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
7.2	Artenschutzrechtliche Belange	7
8.	Immissionsschutz	8
9.	Hochwasserschutz	8
10.	Wasser- und Bodenverband	9
11.	Brand- und Katastrophenschutz	9
12.	Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M/V	9

1. Erfordernis und Anlass der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Die mit Ablauf des 05. November 2010 rechtswirksame XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst soll die I. Änderung der XI. Änderung für den Bereich aus den Flurstücken 60/114, 60/127 und 60/140 der Flur 5 Gemarkung Zingst aufgestellt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst fasste in ihrer Gemeindevertretersitzung am 24. Oktober 2013 den Beschluss, die I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst aufzustellen.

Anlass der I. Änderung der XI. Änderung war für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst den nordöstlichen Teilbereich des Seniorenwohnparks ‚Hanshäger Straße'" als Wohnbaufläche auszuweisen. Dazu wird die Wandlung von einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr - Behindertengerechtes Appartementhotel" in eine Wohnbaufläche notwendig.

Damit soll die Planung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder rückgängig gemacht werden.

2. Inhalt und Ziel der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Die mit Ablauf des 05. November 2010 rechtswirksame XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst soll erneut geändert werden. Der existierende Plan wird entsprechend vollständig geändert, da sich die Änderung auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich bezieht.

Die Änderungsfläche ist gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90) gekennzeichnet.

Die Ursprungsnutzung des Änderungsbereiches und die Lage im Gemeindegebiet sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im nachfolgenden Bereich, der

- im Norden durch die Bebauung am „Müggenburger Weg"
- im Osten durch das Seniorenwohnheim des DRK
- im Süden durch die Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.38 „Altenbetreutes Wohnen"
- im Westen durch die Bebauung am „Müggenburger Weg"

begrenzt ist, geändert.

Der Geltungsbereich der zu ändernden Fläche beträgt ca. 0,1 ha und beinhaltet derzeit die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr - Behindertengerechtes Appartementhotel". Im Entwurf der I. Änderung der XI. Änderung liegt die Fläche südlich der Bebauung am „Müggenburger Weg" und damit im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Diese Fläche ist derzeitig eine von zwei Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches, die noch nicht überbaut wurde. Sie wird in ihrer Gesamtheit als Grünfläche genutzt, die mehrmals jährlich gemäht wird.

Im Zuge der Ortsentwicklung des Ostseeheilbades Zingst haben sich in diesem Gebiet aufgrund der räumlichen Lage am Ortsrand ein Seniorenwohnheim des DRK sowie

„Altenbetreutes Wohnen" etabliert. Für diese schutzbedürftigen Wohnformen sind eine gewisse Ruhe sowie die Einbettung in angrenzende Grünflächen von großer Bedeutung.
Entsprechend sollen nun weitere Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein reines Wohngebiet festsetzen, in dem ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Alle weiteren Nutzungen (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen.

Die zu überplanende Fläche wurde entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Somit fügt sich die I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes in die vorbereitende Planung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ein.

Im Entwurf der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen.

3. Auswirkungen der Planung

Die I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wirkt sich positiv und ordnend auf die Ortsentwicklung von Zingst aus.
Die beabsichtigte Entwicklung von Wohngebäuden wird durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst positiv bewertet.

Wie bereits unter Punkt 2 dieser Begründung dargelegt, ergeben sich Änderungen gegenüber der gegenwärtigen planerischen Situation. Der Entzug eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr - Behindertengerechtes Appartementhotel" zeigt sich hier am Ortsrand als unbedeutend und planungsrechtlich richtig. Durch die Aufgabe eines Hotelbetriebes wird das gesamte ruhebedürftige Areal gestärkt.

Der im Hinblick auf die Entwicklung einer Wohnbaufläche zu erwartende Versiegelungsgrad verringert sich gegenüber der rechtswirksamen Planung.

Wenn die Situation es erfordert, wird im Rahmen der Erarbeitung verbindlicher Bauleitpläne die genaue Höhe der Verkehrsgeräuschimmissionen der Bauflächen ermittelt, um dann eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen dort festzusetzen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Errichtung von gewerblichen Betrieben und Einrichtungen Detailpläne dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V zur Stellungnahme zu übergeben. Dazu sind zusammen mit dem Bauantrag folgende Bauunterlagen einzureichen: Bauprojekt mit Baubeschreibung, Lageplan, Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, Darstellung der Technologie, genaue Anlagebeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist mit problematischen Entwässerungsbedingungen konfrontiert. Da in diesem Bereich keine Vorflut vorhanden ist, kann eine Ableitung des Niederschlagswassers in Gräben nicht erfolgen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist entsprechend ein Nachweis über die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Durch eine angemessene Grundflächenzahl sowie geeignete Maßnahmen zur Aufnahme von Regenwasser, z.B. Sickermulden können in Abstimmung mit der unteren

Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen mögliche Lösungsvarianten aufgezeigt werden.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

4.1 Elektroenergieversorgung

Eine Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz gewährleistet werden und ist mit der E.DIS AG abzustimmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die technischen Ausführungshinweise der E.DIS AG sowie die Leitungstrassen und Anlagen der Hoch-, Mittel- und Niederspannungsebene und die Fernmeldeanlagen zu beachten.

4.2 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. Bei Bedarf sind Anträge zum Anschluss direkt an die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" zu stellen.

4.3 Gasversorgung

Im Hoheitsgebiet der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst befinden sich zahlreiche Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, Druckregelanlagen, mit der HDL mitverlegte Informations-/ Steuerkabel sowie Hausanschlüsse. Sofern Änderungen an den vorhandenen Anlagen vorgenommen werden, ist der entsprechende Gasversorger zu informieren. Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Im Geltungsbereich der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

4.4 Abwasserbeseitigung

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

4.5 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

Detaillierte Stellungnahmen der Deutschen Telekom AG erfolgen gesondert auf der Bebauungsplanebene. Um Beschädigungen an den Anlagen der Deutschen Telekom AG auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, dass der Bauausführende spätestens zwei Wochen vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG aktuelle Informationen einholt.
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

4.6 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

4.7 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Aufgrund der geplanten Nutzung / Bebauung der Flächen mit Einzelhandelsbetrieben ergibt sich ein Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen vom 02.11.2009.

Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u.a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.

Die anschlusspflichtigen Nutzer des Geltungsbereiches haben die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke und gegebenenfalls Sperrmüll zur Leerung bzw. Abholung an den Gemeindestraßen „Inselweg" und „Hanshäger Straße" bereitzustellen.

Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5. 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.

6. 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.

7. Naturschutz
7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in die Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Landschaftsgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 21. Juli 1998 unter § 15 LNatSchG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Grünordnungspläne erarbeitet, in denen Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils konkrete Vorhaben nachgewiesen und durch den Verursacher zu realisieren sind.

Im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße'", der auch den Bereich der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst, wird die Grünordnung für den Geltungsbereich überarbeitet und angepasst. Eine aktualisierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Abstimmung vorgelegt. Die Kompensationsmaßnahmen bleiben dementsprechend erhalten bzw. werden aufgrund der verbindlichen Bauleitplanung neu berechnet.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet unterliegt vollständig der Bewirtschaftung, ist gänzlich unbebaut sowie mit teilweiser Gehölzstruktur, die die räumliche Trennung zwischen den südlich angrenzenden Bebauungen bildet, versehen.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelte Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch das angrenzende sonstige Sondergebiet sowie die landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

8. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung" wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 03. Juni 2009 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vorgelegt.
Sofern die Notwendigkeit einer Aktualisierung der „Schalltechnischen Untersuchung" erkennbar wird, erfolgt eine erneute Beauftragung durch die Gemeinde.

Die Berechnungen zeigen, dass gewerbliche Geräuschimmissionen durch den angrenzenden Campingplatz im Plangebiet aufgrund der für ein Wohngebiet anzusetzenden Beurteilungsmaßstäbe bestimmend sind.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die Orientierungswerte einzuhalten.

9. Hochwasserschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst mit Stand 10. April 2000 erfolgte keine Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Entsprechend entfiel auch für den Änderungsbereich die Kennzeichnung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern, Stand: August 2010) wird unter dem Punkt 5.3 „Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz" auf das Vorbehaltsgebiet „Küstenschutz" hingewiesen. Entsprechend sollen in den Vorbehaltsgebieten „Küstenschutz" alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

Im Änderungsverfahren zur I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind die Ziele der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Für den Bereich Fischland / Darß / Zingst liegen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den Hochwassergefahrenkarten ist das Ausmaß der Überflutung von ausgewählten Hochwasserereignissen in den betroffenen Bereichen (Binnen / Küste) kartografisch dargestellt. In dem betroffenen Abschnitt sind die drei Szenarien 200-jährliches Ereignis + Klimazuschlag + Versagen der HW-Schutzanlagen, 200-jährliches Ereignis (BHW) und ein 20-jährliches Ereignis dargestellt. Für alle drei Szenarien (Ereignis niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit) wird die Wassertiefe ausgewiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 5 Absatz 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Der Bereich der Planänderung ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Als eingestuftes Risikogebiet muss dies aber im Flächennutzungsplan vermerkt sein.

Im Zuge der weiteren Umsetzung der EG-HWRM-RL sind für die Risikogebiete Risikomanagementpläne aufzustellen.

Die Überschwemmungsgebiete gemäß § 5 Absatz 4a BauGB müssen für das gesamte Gemeindegebiet bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

10. Wasser- und Bodenverband

Im Geltungsbereich der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind keine Gewässer II. Ordnung, die vom Wasser- und Bodenverband unterhalten werden, vorhanden.

Die Ortslage Zingst liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette".

11. Brand- und Katastrophenschutz

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes der I. Änderung der XI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst keine Flächen, die beim Munitionsbergungsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Bereiche geführt werden, bekannt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes können Stellungnahmen des MBD aufgrund der räumlichen Abgrenzung vorhabenbezogener und präziser abgegeben werden.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in Bereichen, die für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannt sind, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

12. Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M/V

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten sind jedoch bei der weiteren Überplanung die einschlägigen Informationen des Landesvermessungsamtes M/V über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Andreas Kuhn

Bürgermeister

Ostseeheilbad Zingst, 21. Nov. 2014
geändert am: 15. Mai 2015
geändert am: 17. Nov. 2015

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

UMWELTBERICHT

zur

1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

(als Anlage zur Begründung vom 17.11.2015)

Vorhabenträger: **Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst

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: 17.11.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

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

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 9
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 9
2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 9

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 9

4. Alternative Planungsmöglichkeiten 10

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Verringerung 10
5.2 Ausgleich 11

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 11

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 11

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 11

1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 des BauGB 2004 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die Flächen der Änderungsfläche als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr – behindertengerechtes Appartementhotel dargestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen".

Die Änderungsfläche erhält die Darstellung eines reinen Wohngebietes (WR).

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2008 wird ein neuer Bebauungsplan über den gesamten Geltungsbereich des rechtkräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 neu aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" umfasst auch den im FNP ausgewiesenen Änderungsbereich. Im Bebauungsplan Nr. 16 sieht die Gemeinde Zingst die Errichtung eines reinen Wohngebietes vor.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren durch die Gemeinde geändert - der Flächennutzungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde angepasst.

Mit der 1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung sichert.

1.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst – zwischen Ostsee und Bodden gelegen – befindet sich im Norden des Landkreises Vorpommern-Rügen 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. 0,35 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Zingst. Es wird im Norden durch die Bebauung am Müggenburger Weg, im Osten durch das Seniorenpflegeheim des DRK und im Süden und Westen durch die Bebauung der altenbetreuten Wohnungen entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altenbetreutes Wohnen" begrenzt.

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.

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm MV** (2005) liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern** (2010) ist Zingst als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Weiterhin liegt Zingst innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Hinsichtlich Natur und Landschaft nennt der RROP Vorpommern folgende allgemeine Ziele:

- „Natur und Landschaft sollen in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sollen so genutzt und entwickelt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gewahrt bleibt und ein ökologisch funktionsfähiger, ausgewogener Naturhaushalt, ein gesunder Lebensraum und eine artenreiche Flora und Fauna dauerhaft gesichert werden können."
- „Auf die in den Naturräumen gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren naturnahen Elementen ist bei allen Planungen und Maßnahmen Rücksicht zu nehmen."
- „Zur Sicherung und Entwicklung der wertvollen Naturräume soll in der gesamten Region und anknüpfend an die Nachbarregionen durch ein Netz von Vorranggebieten und Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege ein Biotopverbund geschaffen werden."

Weitergehende Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden in den jeweiligen Kapiteln des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet.

Lt. Darstellungen des **Regionalen Entwicklungskonzepts** (2002, Fortschreibung 2004) liegt auf der Halbinselkette ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.

Die Aussagen des **Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern** (2003) sind großräumig dargestellt und allgemein formuliert. Die Gemeinde Zingst liegt naturräumlich in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland". Die Potentielle Natürliche Vegetation wird mit „Birken-Stieleichenwäldern" und „Salz-/Dünengesellschaften" beschrieben.

Im **Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** (2009) werden für die Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland" Qualitätsziele formuliert, die in den Landschaftsplan der Gemeinde Zingst eingeflossen sind. Differenzierte Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet. Zingst liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden u.a genannt: die Förderung naturnaher Waldbereiche, die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes, Entwicklung der Boddenlandschaft für die landschaftsgebundene Erholung, Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst liegen Schutzgebiete von Nationaler und Internationaler Bedeutung:

Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft"
Die Gemeinde Zingst liegt im Nationalpark. Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Nationalparkregion soll als Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und weiterentwickelt werden". Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich der Ortslage und damit das Plangebiet sind vom Geltungsbereich des Nationalparks ausgenommen.

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft"
Zingst liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Boddenlandschaft". Hier wird die Erhaltung der besonderen Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft angestrebt, sowie ein naturverbundener Tourismus gefördert. Die Erhaltung der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft orientiert sich an einer standort-

gerechten Bodennutzung. In dieser Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
Die Gemeinde Zingst ist von zahlreichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) umgeben. Südlich von Zingst liegt das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst" (DE 1542-302). Folgende FFH-Arten lt. Standartdatenbogen sind vorhanden: Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal.
Gemäß dem Erlass zur FFH-Richtlinie in MV ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben in einem Abstand unter 300 m zu einem FFH-Gebiet liegt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund", DE 1542-401, SPA 28
Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans und Eiderente, sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler und Kranich vor. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.

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).
Im ca. 0,35 ha großen Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor: eine versiegelte Straße, ein unbefestigter Weg, nicht- oder teilversiegelte Freiflächen mit Ruderalen Kriechrasen (RHK) und im südlichen Randbereich zwei Baumgruppen aus Birken.

Insgesamt finden sich im gesamten Plangebiet nur Biotoptypen von allgemeiner 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

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

2.1 Schutzgut Boden

Bewertung:
Die Böden des Plangebietes stellen sich als anthropogen überformt dar. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend durch ehemalige Bebauung und Versiegelung verändert, d.h. der natürliche Boden steht nicht mehr an und kann seine Funktion im Naturhaushalt nur noch eingeschränkt erfüllen. Nach derzeitigem

Planungsstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Verdachtsflächen für kontaminierte Standorte verzeichnet.

Prognose:
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.
Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Diese Veränderungen sind jedoch von geringer Dauer und die Flächen können nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden. Durch die Errichtung von Gebäuden werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung als Wohnbaufläche keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.
Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Da bereits eine Vorbelastung des Bodens vorhanden ist, sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Durch entsprechende Maßnahmen sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen.

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

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**
Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

*** 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.

Prognose:
Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die ehemals vorhandene Überbauung und Versiegelung sind die zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben als gering einzustufen.
Die durch Versiegelung und Überbauung verminderte Infiltration des Niederschlagwassers kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung können bei Erhaltung der Versickerungsmöglichkeiten gemindert werden.
Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen. Anfallende Niederschlagswasser sollen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen.
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.

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

Hochwasserschutz:
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst mit Stand 10. April 2000 erfolgte keine Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Entsprechend entfiel auch für den Änderungsbereich die Kennzeichnung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern, Stand: August 2010) wird unter dem Punkt 5.3 „Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz" auf das Vorbehaltsgebiet

„Küstenschutz" hingewiesen. Entsprechend sollen in den Vorbehaltsgebieten „Küstenschutz" alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

Im Änderungsverfahren zur 1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sind die Ziele der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Für den Bereich Fischland / Darß / Zingst liegen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den Hochwassergefahrenkarten ist das Ausmaß der Überflutung von ausgewählten Hochwasserereignissen in den betroffenen Bereichen (Binnen / Küste) kartografisch dargestellt. In dem betroffenen Abschnitt sind die drei Szenarien 200-jährliches Ereignis + Klimazuschlag + Versagen der HW-Schutzanlagen, 200-jährliches Ereignis (BHW) und ein 20-jährliches Ereignis dargestellt. Für alle drei Szenarien (Ereignis niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit) wird die Wassertiefe ausgewiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 5 Absatz 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Der Bereich der Planänderung ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Als eingestuftes Risikogebiet muss dies aber im Flächennutzungsplan vermerkt sein.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bewertung:
Das natürliche Kleinklima der Flächen des Plangebietes ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie durch die ehemals vorhandene Bebauung und nach Abtrag der Bebauung durch die Nutzung als Lagerplatz für angrenzende Bebauungsmaßnahmen verändert. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung und -leitung. Straßenverkehr (besonders in den Sommermonaten) führt zu Stickstoff- und Staubbelastungen angrenzender Bereiche.

Prognose:
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten. In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Anlagebedingt treten 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.
Eine Reduzierung der sich aufheizenden Oberflächen und der versiegelten, die Verdunstung einschränkenden Flächen ist über Begrünungsmaßnahmen möglich. Das Kleinklima wird durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert. Die Bepflanzungen erfolgen möglichst mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.

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

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

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 (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Zingst). Vereinzelt kommt Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vor.

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:
- Versiegelte Flächen (OV)
- Nicht- oder teilversiegelte Freiflächen mit Ruderalen Kriechrasen (RHK)
- Baumgruppen (Birken)

Das Plangebiet mit seinen Biotoptypen ist hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Das Vorkommen einzelner Tierarten, die im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich sind, hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen. Die Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche) stellen potentielle Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume, Trittsteinbiotope) für einzelne heimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten zu erwarten, die auf den Freiflächen

Nahrung suchen und einzelne Gebüsche als Brutbiotop nutzen. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine spezielle Tierartenerhebung und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgten nicht.

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.

Prognose:
Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) führen zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Arten durch die künftige Nutzung der Flächen ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes nicht anzunehmen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht anzunehmen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen. Bei entsprechender Pflanzenauswahl kann die ökologische Vielfalt erhöht werden.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz festzusetzen, die auch eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Ist der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen, sind Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

ERGEBNIS: Es sind für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Umweltauswirkungen von geringer Beeinträchtigung zu erwarten, die nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften nach § 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 erfolgten im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

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.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen.
Die Gemeinde Zingst hat aufgrund ihrer Lage und ihrer landschaftlichen Ausstattung eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Vorbelastungen können durch Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Lücken im Wegenetz, fehlende Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstrassen, Freizeitlärm etc. hervorgerufen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist einerseits durch die im Norden und Westen vorhandenen während der Sommermonate stärker frequentierten Straßen (Seestraße/ Straminke / Müggenburger Weg) bereits gegeben.

Prognose:
In der Bauphase kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Es ist temporär eine geringfügige Verschlechterung der Lärmsituation während der Bauphase zu erwarten. Anlagebedingt treten durch das reine Wohngebietl keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

ERGEBNIS: 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 Plangebiet umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Konversionsfläche am Rande von Zingst. Das Landschafts-/Ortsbild des innerhalb des Ortes liegenden Plangebietes wird in seiner näheren Umgebung durch die lockere Einfamilienhausbebauung und Gebäude der Pflegeheime geprägt. Östlich schließt sich der Campingplatz an. Die Freiflächen sind durch Bäume und Gehölzgruppen gegliedert. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist städtebaulich geprägt.

Bewertung:
Das Plangebiet selbst ist kein Ort für die 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 geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden.

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.
ERGEBNIS: 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 ohne das Vorhaben weiterhin als Wohnstandort ausgebaut und genutzt werden.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet. Eine naturnahe, ungestörte Entwicklung ist nicht möglich. Die Defizite hinsichtlich geordneter städtebaulicher Entwicklung blieben bestehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Zingst steht nicht zur Verfügung.
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. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Ortsbereich ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen. Es sind nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

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.

Im Bauleitplanverfahren werden bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung durch Straßen und Wege wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Verschiedene Maßnahmen im Plangebiet dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße“ ausführlich erläutert. Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen 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 von 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 intensive Begrünung des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN / BIOTOPTYPEN:
Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Baumpflanzungen.

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 Pflanzmaßnahmen 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. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. 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 den Biotopverlust werden im Plangebiet die Anpflanzung von Bäumen und Baumgruppen sowie die Anlage von Mulden zur Aufnahme des anfallenden Wassers als Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

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 und Frühjahr 2015. 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. Die in den Kapiteln des vorliegenden Umweltberichts gemachten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.
Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht 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 § 4 c 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 zu legen.
Zur Sicherung des Erfolgs der Pflanzmaßnahmen, soweit sie als Kompensationsmaßnahmen festgelegt sind, ist die regelmäßige Kontrolle, Pflege und ggf. eine Nachpflanzung durch den Vorhabenträger notwendig.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Seniorenwohnpark Hanshäger Straße" und die damit verbundene 1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zingst.

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.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die jeweiligen Schutzgüter kurz dargestellt:

SCHUTZGUT BODEN: Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Durch die Vorbelastung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER: Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse weist das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf. Nachteilige Auswirkungen sind zu verringern: es werden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet hergestellt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME: 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 (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Zingst). Vereinzelt kommt Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vor.
Es sind geeignete Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz im Baugebiet festzusetzen, die eine ökologische Wertsteigerung des Plangebietes zur Folge haben werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Anpflanzungen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (Erholung / Lärm): Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ist keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: nicht betroffen

Insgesamt können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange als gering erheblich eingestuft werden.

Verbleibende Auswirkungen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren zu ermitteln und im Plangebiet auszugleichen. Durch grünordnerische Festsetzungen sind Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festzulegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 1. Änderung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

6.0 Planurkunde

i.A. Kuhn
Bürgermeister

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Ostseeheilbad Zingst, den 23.05.2011

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Deckblatt	01
	Inhaltsverzeichnis	02
1.	Aufstellung	03
2.	Räumlicher Geltungsbereich	03
3.	Lage im Raum	03
4.	Gegenwärtige Nutung	03
5.	Nutzung der Umgebung	03
6.	Wirksamer Flächennutzungsplan	04
7.	Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel	04
8.	Inhalt der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	05
9.	Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes	05
10.	Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	07
11.	Immissionsschutz	08
12.	Gewässerschutzstreifen	08
13.	Küsten - und Gewässerschutzstreifen	08
14.	Belange der Schifffahrt	08
15.	Lagerung von wassergefährdenden Stoffen	08
16.	Verkehrserschließung	08
17.	Versorgung mit Elektroenergie	09
18.	Fernmeldetechnischer Versorgung	09
19.	Gasversorgung	09
20.	Abwasserbeseitigung	09
21.	Niederschlagswasser	09
22.	Wasserversorgung / Löschwasser	09
23.	Altlasten	09
24.	Abfallentsorgung	09
25.	Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10

1. Aufstellung

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst erfolgt aufgrund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung des Seeheilbades Zingst erfolgt auf Grund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... .
Mit gleichem Datum wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 - Hotel im Park - gefaßt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 12. Änderung des F- Planes

Das Plangebiet der 12. Änderung umfaßt eine Teilfläche einer wirksame Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO. Sie befindet sich in nördlicher Ortsrandlage der Gemeinde Zingst.
Das Plangebiet wird eingegrenzt:

- im Norden	durch die bereits vorhandene Wohnbebauung längs der Seestraße bis zur Ecke Birkenstraße
- im Osten	durch die Birkenstraße
- im Süden	durch die Pension „Rheinland" an der Birkenstrasse und die dahinterliegende Bebauung auf dem Grundstück
- im Westen	durch eine Grünfläche

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst - zwischen Ostsee und Bodden gelegen - befindet sich im Norden des Landkreises Nordvorpommern auf der gleichnahmigen Halbinsel Zingst.
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 Meer her verschieden tief in das Land eingreifen. Der Zingst stellt eine nahezu ebene, durch Küstenausgleichsprozesse entstandene Seenplatte dar. Die übersandeten Pleistozänkerne treten kaum hervor.
Das ca. 1,1 ha große Gebiet der Änderungsfläche liegt im Norden der Gemeinde Zingst.

4. Gegenwärtige Nutzung

Der Plangeltungsbereich liegt relativ zentral innerhalb der Ortslage. Seine Topografie ist durch relativ geringe Höhenunterschiede des Geländes (1,40 m bis 0,85 m über HN) aus. Die Fläche des Geltungsbereiches stellt sich bis dato als ungenutzte, mit Bäumen bestandene Rasenfläche dar. In ihr befinden sich desolate und nutzungsfreie Gebäude.

5. Nutzung der Umgebung

In östlicher Richtung befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Birkenstraße ein Hotel Garni.
Nach Süden grenzen eine Pension, nach Westen ein Grünzug und nach Norden Einfamilienwohnhäuser bzw. eine noch nicht bebaute Fläche an das Planungsgebiet.

6. **Wirksamer Flächennutzungsplan**
   Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst verfügt über einen zum Teil genehmigten Flächennutzungsplan, dessen genehmigte Teile mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.2001 wirksam wurden.
   Der Geltungsbereich der 12. Änderung befindet inmitten einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und ist damit als solche wirksam.

7. **Planleitsatz, Erfordernis, Anlass und Planungsziel**
   Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll durch die Bauleitplanung - Flächennutzung - eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung sichert. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des Gesetzgebers ist es die Aufgabe der Gemeinde, im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).
   Aus dem sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitenden Erfordernis zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nunmehr durch die Änderung beschlossenen Flächennutzungsplanung und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine dem Wohl der Allgemeinheit sozial gerechtfertigte Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB erreicht werden. Diese beabsichtigte Bodennutzung richtet sich nach den realen vorher sehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Zingst.

   Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat daher für die betroffene Änderungsfläche die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbindung „Hotel" nach § 11 BauNVO gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

   Die Absicht, eine Flächennutzung in der geschilderten Art zu erreichen, steht wegen des Bedarfes auf dem Gebiet der Hotellerie in der Gemeinde und dem Erfordernis einer besseren Durchmischung auf diesem Sektor des Tourismus voll in Einklang mit den umfassenden Erfordernissen des Ortes.

   Durch die beabsichtigte Flächennutzung wird erreicht, daß
   1. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich fortgeführt,
   2. die allgemein notwendigen strukturellen Verbesserungen und Verdichtungen durch Einrichtungen für Tourismus und den Fremdenverkehr verbessert,
   3. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet,
   4. ein sparsame Umgang mit Grund und Boden unterstützt,
   5. eine bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage erreicht,
   6. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts-Pflege berücksichtigt und
   7. für die Gemeinde Zingst dringend benötigte Arbeitsplätze neu geschaffen und vorhandenen insgesamt gesichert werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diesbezüglich wird durch den im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.
Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 51 durchlaufen das planungsrechtliche Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel.

Die Fläche des als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Hotel" beplante Teil beträgt ca. 11 000 m².

8. Inhalt der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillens und als Voraussetzung zur Schaffung Baurecht in Form der Erstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51) soll die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu einer Sonstigen Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Hotel" entwickelt werden.

9. Belange des Umweltschutzes, des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Daher wird die Gemeinde Zingst für die Belange des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, die Umweltauswirkungen ermitteln und diese in einem Umweltbericht beschreiben und bewerten.
Dieses erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.
Vorhaben der Art stellen einen Eingriff in die Leistungs - und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dieser Eingriff soll so gering wie möglich gehalten und soweit ausgeglichen werden, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechtes und des Naturschutzrechtes der Europäischen Union, des Bundes und des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Festgelegt sind dort u.a. die Ziele des schonenden Umganges 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 Umweltschutz heranzuziehen.
Weitere Umweltziele finden sich zum einen in den Planwerken der übergeordneten Raumplanung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalpläne, 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.

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm MV** liegt Zingst im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Bei der Siedlungsentwicklung ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen.
Im **Regionalen Raumordungsprogramm Vorpommern** (2010) ist Zingst als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen. Weiterhin liegt Zingst innerhalb des Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege.
Lt. Darstellungen des **Regionalen Entwicklungskonzeptes** (2002, Fortschreibung 2004) liegt auf der Halbinselkette ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung.
Die Aussagen des **Gutachterlichen Landschaftsprogramms MV** (2003) sind großräumig dargestellt und allgemein formuliert. Die Gemeinde Zingst liegt naturräumlich in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel - und Boddenland". Die potentielle natürliche Vegetation wird mit „Birken - Stieleichenwäldern" und"Salz-/ Dünengesellschaften" beschrieben.
Im **Ersten Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** (1996) werden für die Großlandschaft „Nördliches Insel - und Boddenland" Qualitätsziele formuliert, die in den Landschaftsplan der Gemeinde eingeflossen sind. Differenzierte Aussagen, wie z.B. zu den Landschaftspotentialen Boden, Wasser, Klima, usw., werden bei der Beschreibung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet. Zingst liegt im Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftgebundene Erholung und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im maritimen Küstenbereich. Als Entwicklungsziele werden u.a. genannt: die Förderung naturnaher Waldbereiche, die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes, Entwicklung der Boddenlandschaft für die landschaftsgebundene Erholung, Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Kopfweiden, Alleen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zingst liegen Naturschutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung.

Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft"
Die Gemeinde Zingst liegt im Nationalpark. Im Leitbild des Nationalparkplans Vorpommersche Boddenlandschaft ist formuliert: „Die Natiopnalparkregion soll als Lebens-, Arbeits - und Wirtschaftsraum ihrer Einwohner (...) erhalten und entwickelt werden.". Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich der Ortslage und damit das Plangebiet sind vom Geltungsbereich des Nationalparks ausgenommen.
Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft"
Zingst liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft". Hier wird die Erhaltung der besonderen Eigenart und Schönheit der Boddenlandschaft angestrebt, sowie ein naturverbundener Tourismus gefördert. Die Erhaltung der in großen Bereichen vorhandenen Kulturlandschaft orientiert sich an einer standortgerechten Bodennutzung. In diese Schutzzone sind Bebauungen möglich, die an die Ortslage angepasst und ortstypisch sind.
Flora - Fauna - Habitat - Gebiete
Die Gemeinde Zingst ist von zahlreichen, z.T. unmittelbar angrenzenden Flora - Fauna - Habitatgebieten (FFH) umgeben. Südlich von Zingst liegt das FFH - Gebiet „Recknitz - Ästuar und Halbinsel Zingst" (DE 1542 - 302). Es handelt sich hierbei um einen repräsentativen Ausschnitt des Nationalparks mit einer Vielzahl von Küstenbiotopen, u.a. dem Recknitzästuar, großflächigen Küstenüberflutungsmooren mit Salzwiesen, dem größten Primär - und Weißdünengebiet MV sowie dem ausgedehnten Windwatt des Bocks. Folgende FFH - Arten lt Standartartenbogen sind vorhanden: Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeißer, Schlamm -

peitzger, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal.
Gemäß dem Erlass zur FFH - Richtlinie in MV ist eine FFH - Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben in einem Abstand unter 300 m zu einem FFH - Gebiet liegt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das FFH - Gebiet zu erwarten. Das Erfordernis einer Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht gegeben.

EU - Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft", DE 1543 - 401, SPA 15

Zingst ist umgeben vom EU - Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenland - schaft und Strelasund (DE 1542 - 401, SPA 28). Es handelt sich dabei um eine Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von maritimen Lebensräumen der Boddenlandschaft gekennzeichnet ist. Flachwasserbereiche der Außenküste, inseln, Hakenbildungen, Windwatten, Bodden, störungsarme Ufer und Salzwiesen prägen das Bild der Landschaft und haben eine herausragende Bedeutung für die Reproduktion, die Rast und die Überwinterung einer Vielzahl von Vogelarten. Angrenzende Äcker sind Nahrungsflächen für rastende Schwäne, Gänse, Enten, Kraniche und Limikolen.
Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft" ist Lebensraum und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten, wie Brandgans und Eiderente, sowie für zahlreiche Wiesenvogelarten, wie Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel und viele mehr. Daneben kommen Anhang I Arten, wie Eisvogel, Fischadler und Kranich vor. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von der geplanten Bebauung auf das EU - Vogelschutzgebiet zu erwarten.
Im **Landschaftsplan** (2003) der Gemeinde Seeheilbad Zingst werden auf den Flächen des Planungsraumes folgende Biotopkomplexe der Siedlungsbereiche dargestellt: Lockeres Einzelhausgebiet(OEL) und Ferienhausgebiet (PZF). Der westlich angrenzende Bereich wird als „Vorwald aus einheimischen Bauarten frischer Standorte" dargestellt. Die Flächen das Plangebietes werden als „Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche / Sondergebiet „ dargestellt.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen werden durch die Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Erarbeitung des im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 - Hotel im Park - berücksichtigt. Durch daraus abgeleitete grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festgelegt. Sie sind dann sowohl Bestandteil der Planzeichnung - Teil A - und des Textes - Teil B - der zuvor genannten Bebauungsplanung.

10. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 - Hotel im Park - und die damit verbundene 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zingst.
Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das avisierte Planungsziel der Gemeinde durchzuführen.

Nach der Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation werden unter Berücksichtigung der Eingriffsvermeidungs - bzw. Minderungs - sowie der Kompensationsmaßnahmen bei den Schutzgütern Boden, Klima, Luft, Wasser, Arten

und Lebensräume, Landschaft, Mensch und Kultur und Sachgüter die Umweltauswirkungen festgestellt.
In der Planfassung zum Verfahren nach § 4.2 BauGB wird der Umweltbericht der Begründung als Anlage 1 beigefügt und ist dann nach § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung.

11. Immissionsschutz

Zur Einhaltung der gesetzlichen Normen werden an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Einhaltung der gesetzlichen Normen wird auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose im verbindlichen Bauleitplan geprüft. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im verbindlichen Bauleitplan - dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 - Hotel im Park - festgesetzt.

12. Gewässerschutzstreifen :

Südwestlich des Geltungsbereiches verläuft ein Gewässer II. Ordnung als offener Graben Zi 10/3.
Im Zuge der fortführenden Planung (hier Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Hotel im Park" werden Festsetzungen getroffen, die die das Errichten, Betreiben und Unterhalten von baulichen Anlagen an Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz ermöglichen. Dadurch sind dann keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten. Die Gewässerunterhaltung wird nicht erschwert. Den gesetzlichen Vorschriften wird damit entsprochen.

13. Küsten - und Gewässerschutzstreifen :

Die südliche Begrenzung des Küsten - und Gewässerschutzstreifens (150 m land - und wasserseitig der Mittelwasserlinie auf der Grundlage des § 29 Abs. 1 des Naturschutzausführungsgesetzes vom 03.02.2010) nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

14. Zu den Belangen der Schifffahrt:

Im Zuge des sich im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird beachtet, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

15. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung kann zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen noch keine Aussage getroffen werden. Sollten dazu Aussagen erforderlich werden, werden diese im Zuge der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung in deren Begründung aufgenommen.

16. Verkehrserschließung

Die zu beplanende Fläche ist über die Seestraße und die Birkenstraße als kom -

munale Erschließungsstraßen zu erreichen.

17. Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt von einer unmittelbar in der Birken - strasse befindlichen Versorgungsleitung der E.ON edis AG.

18. Fernmeldetechn. Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch das Fernsprechnetz der Deut - schen Telekom nach entsprechendem Planungsvorlauf gesichert.

19. Gasversorgung

Die HWG Hansegas GmbH kann die Versorgung mit Erdgas bei entsprechender Wirtschaftlichkeit sichern. Die Versorgungsleitung befindet sich direkt in der kommunalen Straße, der Birkenstraße, die den Plangeltungsbereich tangiert.

20. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Zingst zugeführt.

21. Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt sowohl naturnah (Versickerung) auf dem Grundstück als auch in Form von Einleitung in den Graben 2. Ordnung. Dazu wird in der weiterführenden Planung, dem Verfahren zum vorhabenbezo - genen bebauungsplan Nr. 51, der erforderliche Nachweis erbracht.

22. Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgungsleitung für die öffentliche Wasserversorgung in der Nennweite 100 PVC befindet sich in der Birkenstraße, also direkt an den Geltungsbereich angrenzend. Von hier ist die Versorgung mit Trinkwasser möglich.
Von dieser Trinkwasserleitung und von einem Hydranten Ecke Mückenburger Weg/Straße Hägerende kann auch die Bereitstellung des Löschwassers erfolgen. Der entsprechende Nachweis wird im weiterführenden Planverfahren, dem Ver - fahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51, erbracht.

23. Altlasten

Im Zuge der Änderung und Ergänzung des Gesamtflächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst wurden alle im Ort vorhandenen altlastver - dächtigen Flächen auf der Grundlage des Altlastenkatasters der Kreisverwalt - ung erfaßt. In genanntem Kataster ist keine Altlast bzw. kein Altlastverdacht für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung erfaßt.

24. Abfallentsorgung

Entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern erfolgt die Ent- sorgung des anfallenden Haus -, Sperr und Gewerbemülls vom 02.06.2008.

25. Schwerpunkte nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Ergebnis der Auseinandersetzung der Gemeinde zu den Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingearbeitet.

Ostseeheilbad Zingst, den 23.05.2011

A. Kuhn
Der Bürgermeister

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST
LANDKREIS NORDVORPOMMERN

ANLAGE 1

UMWELTBERICHT

zur

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

(Als Anlage zur Begründung vom 23.05.2011)

Vorhabenträger: **Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst

Architekt: **WILLI SCHÖN**
Am Wasserturm 3
18 311 Ribnitz-Damgarten

Garten- und Landschaftsplanung:

TOPIARIA GmbH

Büro Zingst:
Hanshäger Str. 1
18 374 Zingst
Tel.: 038232-89570
Fax: 038232-89572

Büro Kiel:
Karlsbader Straße 83
24 146 Kiel
Tel.: 0431-789109
Fax: 0431-789198

Stand: 23.05.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

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

2.1 Schutzgut Boden 3
2.2 Schutzgut Wasser 4
2.3 Schutzgut Klima / Luft 4
2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen 5
2.5 Schutzgut Mensch 6
2.6 Schutzgut Landschaft 7
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 7
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 7
2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen 8

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 8

4. Alternative Planungsmöglichkeiten 8

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Verringerung 8
5.2 Ausgleich 9

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 9

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 10

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 10

9. Literatur- und Quellenverzeichnis 11

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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 „Hotel im Park" 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).
Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor: Einzelbäume/Baumgruppen (BB), Artenarmer Zierrasen (PER), nicht oder teilversiegelte Flächen mit Spontanvegetation (PEU), Vollversiegelte Flächen (OV), Gebäude (OCZ). Der westlich angrenzende Bereich ist als „Hausgarten mit Großbäumen (PGB)" anzusehen. Insgesamt finden sich im gesamten Plangebiet nur Biotoptypen von allgemeiner 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

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

2.1 Schutzgut Boden

Bestand:
Im Gemeindegebiet von Zingst stehen überwiegend Sand- und Moorböden von geringem landwirtschaftlichen Nutzwert an. Die 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 derzeitigem Planungsstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Verdachtsflächen für kontaminierte Standorte verzeichnet.

Bewertung:
Die Böden des Plangebietes stellen sich als gering anthropogen überformt dar, d.h. der natürliche Boden steht zum größten Teil noch an und kann seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen. Lediglich im Bereich der Gebäude und Wege (= 9,3 % der Gesamtfläche) wurde der Boden verändert.
Nach derzeitigem Planungsstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Verdachtsflächen für kontaminierte Standorte verzeichnet.

Prognose:
Durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzten Baurechte ist mit einer deutlichen 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 im Änderungsbereich sind ca. 6.670 qm durch Bebauung und Versiegelung dauerhaft befestigt. Der westliche Bereich bleibt von der Überbauung unberührt.
Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert, die jedoch von geringer Dauer sind und nach Beendigung der Maßnahmen wiederhergestellt werden können.
Es entstehen durch die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Hotel" 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: die zulässige Überbauung (GRZ 0,8) wird um ca. 20 % (GRZ 0,62) unterschritten; Parkplätze werden in wasserdurchlässiger Bauausführung erstellt, es werden Sickermulden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagwassers angelegt.

2.2 Schutzgut Wasser

*** Oberflächengewässer**
Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

*** 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 1,0 m - 1,2 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.
Da das Plangebiet nur geringfügig überbaut und befestigt ist, ist der natürliche Kreislauf von Niederschlag, Versickerung und Verdunstung nicht unterbunden. Auf den unversiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser versickern und wird dem Wasserkreislauf zugeführt.

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.
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. Anfallende Niederschlagswasser sollen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestand:
Das natürliche Kleinklima der Flächen des Plangebietes ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie durch die umgebende Bebauung geprägt. Die klimatische Situation wird von offener Bebauung und reichhaltigen Grünflächen geprägt.

Bewertung:
Der Baumbestand der Umgebung und der des Plangebietes ist 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.

2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Im **Landschaftsplan (2003)** der Gemeinde Seeheilbad Zingst werden auf den Flächen des Plangebietes und angrenzend folgende Biotopkomplexe der Siedlungsbereiche dargestellt: Lockeres Einzelhausgebiet (OEL) und Ferienhausgebiet (PZF). Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird als „Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte" dargestellt.

Bestand:

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

- Einzelbäume / Baumgruppen (BB)
- Artenarmer Zierrasen (PER)
- Nicht oder Teilversiegelte Flächen mit Spontanvegetation (PEU)
- Vollversiegelte Flächen (OV)
- Gebäude (OC)

Das Plangebiet mit seinen Biotoptypen ist hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Das Vorkommen einzelner Tierarten, die im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich sind, hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen. Die Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche) stellen potentielle Lebensräume (Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume, Trittsteinbiotope) für einzelne heimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten zu erwarten, die auf den Freiflächen Nahrung suchen und einzelne Gebüsche als Brutbiotop nutzen. Besonders geschützte oder gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine spezielle Tierartenerhebung und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgten bisher nicht.

Bewertung:
Das Plangebiet weist eine intensive Begrünung der Freiflächen auf, was insgesamt eine hohe tierökologische Wertigkeit begründet. Die vorkommenden Gehölzstrukturen sind von hoher Bedeutung insbesondere für Vögel und Kleinsäuger. Aufgrund der Nähe zu weiteren gehölzgeprägten Strukturen (Hausgärten, Ufergehölzsaum) bestehen positiv wirksame Austauschfunktionen, die vielen Populationen mobiler Arten zu Gute kommen.

Prognose:
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vergrößert sich der zulässige Anteil der Überbauung und Versiegelung zulasten von Vegetationsflächen.

Bautätigkeit (baubedingt), Versiegelung (anlagebedingt) und Verkehr (betriebsbedingt) führen zu Flächenverlusten bzw. -verminderung von Lebensräumen sowie zu einer Veränderung der Lebensraumstruktur für Pflanzen und Tiere.
Bauzeitbedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staubimmissionen) liegen aufgrund der zeitlichen Begrenzung und bei entsprechend umsichtiger Bauausführung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
Als anlagebedingte Auswirkungen auf die Tierwelt sind Störungen durch Lärm und Anwesenheit des Menschen zu nennen. Die Tiere werden sich in angrenzende Bereiche zurückziehen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht anzunehmen.
Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung zu integrieren. Für die Entnahme von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung des Plangebietes ist eine Ersatzpflanzung von 73 Bäumen durchzuführen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften nach § 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 weiteren Verfahrensablauf der Bauleitplanung.

2.5 Schutzgut Mensch

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

Bestand:
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 fast ausschließlich auf den Strand- und Badebetrieb ausgerichtet. Die Kulturlandschaft um Zingst ist für eine landschaftsgebundene Erholung - wie Spazieren gehen, Wandern, Radfahren - geeignet. Das Landschafts- / Ortsbild ist durch die umgebende lockere Bebauung mit einem großen Grünanteil geprägt. Westlich grenzt eine Grünfläche an, die Teil eines Nord-Süd verlaufenden Grünzuges innerhalb der Gemeinde Zingst ist.

Bewertung:
Die Gemeinde Zingst hat aufgrund ihrer Lage und ihrer landschaftlichen Ausstattung eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Vorbelastungen können durch Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Lücken im Wegenetz, fehlende Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstrassen, Freizeitlärm etc. hervorgerufen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist durch die im Norden vorhandene während der Sommermonate stärker frequentierten Seestraße bereits gegeben. Die im Stadtgebiet gelegene Fläche an sich hat keine besondere Bedeutung für den Erholungssuchenden. Für die Anwohner hat der westlich angrenzende naturnahe Bereich als Teil des Grünzuges eine gewisse Aufenthaltsqualität.

Prognose:
Baubedingt kommt es temporär zu Belastungen der örtlichen Luftreinheit. Es ist temporär eine geringfügige Verschlechterung der Lärmsituation während der Bauphase zu erwarten. Anlagebedingt treten durch das Hotel keine regional oder lokal wirksamen Immissionen, welche Luft oder Klima maßgeblich beeinträchtigen könnten, auf. Die geplanten Neubauten werden das visuelle Erscheinungsbild des Plangebietes verändern. Betriebsbedingt sind Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Als passive Immissionsschutzmaßnahme wird daher der Einbau von versenkbaren Pollern pro Grundstückszufahrt im Einfahrtsbereich der Birkenstraße angeordnet und damit eine Nutzung der Erschließungsstraße in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ausgeschlossen.

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.

Bestand:
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 am Ortsrand liegenden Plangebietes wird in seiner näheren Umgebung im Norden und Westen durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die bebauten Flächen und die Freiflächen der Umgebung sind durch Bäume und Gehölzgruppen gegliedert. Im Norden schließt sich der Seedeich mit dem davor gelagerten Schutzwald an.

Bewertung:
Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist städtebaulich geprägt, es dominiert eine das Plangebiet umgebende lockere Bebauung mit einem großen Grünanteil. Das Landschafts-/Ortsbild im Geltungsbereich wird durch großflächige artenarme Rasenflächen, die mit Bäumen und Baumgruppen bestanden sind, geprägt. Seine niedrigen Bestandsgebäude sind kaum wahrnehmbar. Die das Plangebiet umgebenden Gehölzstrukturen übernehmen dabei eine wirkungsvolle Kulissenfunktion und grünen das Gelände nach außen hin ab. Diese Grünkulisse sorgt dafür, dass sich das Gelände vollständig unauffällig in das Orts-/Landschaftsbild einfügt. Im südöstlichen Bereich an der Birkenstraße befindet sich ein Rhododendronbestand, der diesen Bereich landschaftlich besonders prägt.
Der westlich angrenzende Bereich (außerhalb der Änderungsfläche befindlich) stellt sich als naturnahe Grünfläche im Gemeindegebiet dar und ist Teil eines Nord-Süd verlaufenden Grünzuges. Hier befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein dicht mit Gehölzen bestandener Graben.

Prognose:
Eine seit längerer Zeit ungenutzte Fläche im Ortsgebiet mit intensiver Begrünung wird umgenutzt. Die geplante Bebauung bewirkt eine Neuprägung des Orts-/Landschaftsbildes, welches zukünftig durch einen größeren Hotelbau und kleineren Appartementhäusern bestimmt werden wird. Der bislang vorhandene dichte Gehölzaufwuchs geht weitgehend verloren.
Durch die zukünftige Nutzung wird das Ortsbild insgesamt nicht negativ verändert. Eine Eingrünung der Bebauung nach außen ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen oder angepasste Farbgebung bzw. Eindeckung werden die geplanten Gebäude in die Landschaft eingebunden.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet selbst gibt es keine Hinweise auf Kulturgüter. Als Sachgüter sind zu nennen: die Gebäude und die unterirdischen Wasser- und Abwasserleitungen.
Mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung von Bodenfunden bei Bauarbeiten werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bzw. Umweltmedien bestehen vielfältige Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen. So geht beispielsweise eine Zunahme der Bodenversiegelung i.d.R. mit einem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, einer Abnahme versickerungsfähiger Böden mit entsprechenden Konsequenzen für den Wasserhaushalt sowie einer Reduzierung von Verdunstungsfläche und somit von klimawirksamen Strukturen einher. Allerdings sind keine über die bereits schutzgutbezogen benannten Auswirkungen hinausgehenden, sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen erkennbar. Auf eine spezielle Betrachtung kann deshalb verzichtet werden.

2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 2.1 bis 2.8 beschrieben. Für die Schutzgüter Klima, Mensch und Landschaftsbild sind durch das Vorhaben am ausgewählten Standort keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden hier unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.
Für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich durch das geplante Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen:

Boden
Durch die geplanten Baumaßnahmen ist im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen mit dem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Regulationsfunktion, Lebensraumfunktion) zu rechnen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes erhöht sich in erheblichem Umfang.

Wasser
Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts (verringerte Versickerungsmöglichkeit und Grundwasserbildungsrate).

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und damit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Abwertung des Geltungsbereichs als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Anteil an Biotopstrukturen, Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird im östlichen Bereich reduziert.

Für die nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der zukünftige Zustand des Plangebietes würde ohne das Vorhaben weiterhin als Wohnstandort ausgebaut und genutzt werden.
Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung bereits vorbelastet. Eine naturnahe, ungestörte Entwicklung ist nicht möglich. Die Defizite hinsichtlich geordneter städtebaulicher Entwicklung blieben bestehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Ortsbereich ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen. Es sind nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

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. Im Bauleitplanverfahren werden bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung durch Gebäude, Straßen, Wege und Stellplätze wird auf einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert (Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,62).

Verschiedene Maßnahmen im Plangebiet dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 „Hotel im Park“ ausführlich erläutert. Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:
Mit der Anlage von Sickermulden innerhalb des Baugebietes kann eine Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht werden. Es erfolgt die Anlage von 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 intensive Begrünung des Plangebietes verbessert.

SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN / BIOTOPTYPEN:
Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgen Baumpflanzungen.

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 Pflanzmaßnahmen 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. Ein Ausgleich hat nach Möglichkeit innerhalb des beplanten Gebietes zu erfolgen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. 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 den Biotopverlust werden im Plangebiet die Anpflanzung von Bäumen sowie die Anlage von Mulden zur Aufnahme des anfallenden Wassers als Kompensationsmaßnahmen herangezogen. Der Eingriff kann mit den vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

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 2010. 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. Die in den Kapiteln des vorliegenden Umweltberichts gemachten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.
Im weiteren Planungsprozess führen die Einschätzungen im Umweltbericht 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 § 4 c 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.
Da die geplante Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann zum derzeitigen Planungstand keine Überwachung erfolgen.
Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erarbeitet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.
Da mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb des eigentlichen Vorhabens kein Handlungsbedarf für ein Monitoring.

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind über den Umfang der fachgesetzlich definierten Vorgaben (wie dem Vollzug der Auflagen aus abzuschliessenden vertraglichen Regelungen sowie den Auflagen der Baugenehmigung für die zu errichtenden Anlagen) hinaus nicht erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Hotel im Park" und die damit verbundene 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Zingst.
Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der ökologischen Rahmenbedingungen und vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen geeignet, das anvisierte Planungsziel der Gemeinde Zingst durchzuführen.

Für die Schutzgüter Klima, Mensch und Landschaftsbild sind durch das Vorhaben am ausgewählten Standort keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden hier unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich durch das geplante Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen:

Boden
Durch die geplanten Baumaßnahmen ist im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen mit dem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Regulationsfunktion, Lebensraumfunktion) zu rechnen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes erhöht sich in erheblichem Umfang.

Wasser
Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts (verringerte Versickerungsmöglichkeit und Grundwasserbildungsrate).

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und damit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Abwertung des Geltungsbereichs als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Anteil an Biotopstrukturen, Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird reduziert.

Verbleibende Auswirkungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren ermittelt und im Plangebiet ausgeglichen. Durch grünordnerische Festsetzungen werden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festgelegt.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.07.2002
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BgBl I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl I S.2585)

Blab (1993):
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere
Schriftenreihe für Landespflege und Naturschutz
4. Auflage, Bonn-Bad Godesberg

Bundesamt für Naturschutz (1998):
Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000
BFN, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009,
Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51),
Inkrafttreten am 01. März 2010

Ellenberg (1986):
Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
(Ulmer Verlag)

Flade (1994): Die Brutvogelgesellschaften Mittel- und Norddeutschlands

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zingst, Kreis Nordvorpommern (Stand: 2000)

Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern (1994):
Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern
Übersichtskarte M. 1:500.000

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes
(Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

Ivo Gerhards (2002):
Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Hrsg: Bundesamt für Naturschutz, Bonn

Jeschke (1992):
National- und Naturparkführer Mecklenburg-Vorpommern
Demmler Verlag

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1996):
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommer
Stand: April 1996

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN, 1998):
Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände
Schriftenreihe, Heft 1, 1998

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung
Schriftenreihe, Heft 3,1999

Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V (2002):
Nationalparkplan Vorpommersche Boddenlandschaft

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommer (LUNG, 2001):
Landschaftsökologische Grundlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Neuanlage von Feldhecken in MV, Heft 1/2001

Landschaftsplan der Gemeinde Seeheilbad Zingst (Stand: 2003)

Meynen, Schmidthüsen (1962)
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz M-V (1996):
Landesweite Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern

Rabius/Holz (1993):
Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern
Demmler Verlag

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
(FFH-Richtlinie)

Richtlinie 79/409 EWG des Rates in der Fassung vom 13.8.1997
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
(EG-Vogelschutzrichtlinie)

Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes
in der Gemeinde Seeheilbad Zingst vom 01.06.2004

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
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

15. Änderung
des
Flächennutzungsplans
für den Bereich Rettungswache „Paaler End“

Ostseeheilbad Zingst

Genehmigungsfassung

GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

15. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich Rettungswache „Paaler End"
Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung 3
1.1 Grundlagen 3
1.2 Ziele der Planung 3
1.3 Rechtsgrundlagen 3
1.4 Übergeordnete Planungen 3
1.5 Zustand des Plangebiets 4
1.6 Schutzgebiete 5
1.7 Hochwasserrisiko 5
2 Städtebauliche Planung 6
2.1 Planungskonzept 6
2.2 Erschließung 6
2.3 Flächenbilanz 6
3 Auswirkungen der Planung 7
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 7
4 Umweltbericht 7
4.1 Einleitung 7
4.1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele ... 7
4.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen 8
4.2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen 11
4.2.1 Bestandaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale 11
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung . 13
4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 13
4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 13
4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen 13
4.2.6 Eingriffsbewertung 13
4.3 zusätzliche Angaben 14
4.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 14
4.3.2 Monitoring 14
4.3.3 Zusammenfassung 14
4.3.4 Quellenverzeichnis 15

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich auf eine kleine Teilfläche mit insgesamt knapp 0,1 ha.

Für das Plangebiet soll statt der bisherigen Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" der Standort der geplanten Rettungswache als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Bereich „Paaler End".

Die Planzeichnung beruht auf der neu digitalisierten Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans, der nach Abschluss der 15. Änderung neu bekannt gemacht werden soll. Die bisherigen Änderungsverfahren sowie die Berichtigungen im Zuge von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB wurden berücksichtigt. Für das Plangebiet ist das Verfahren zur 1. Änderung und 4. Ergänzung relevant (vgl. Abbildung 1).

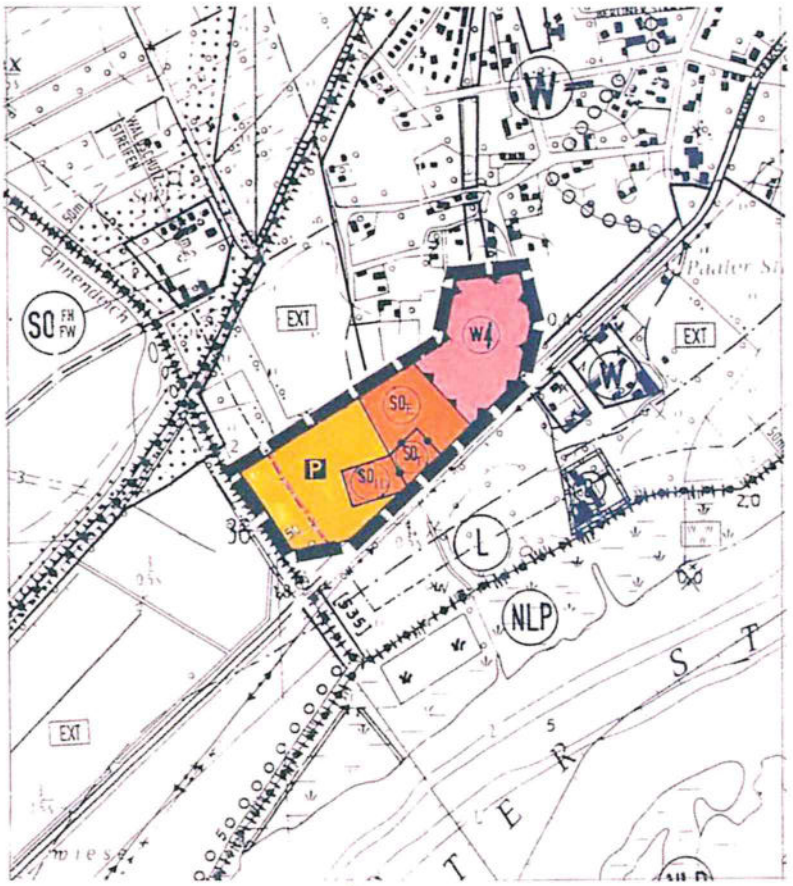


Abbildung 1: Planzeichnung 1. Änderung und 4. Ergänzung, ohne Maßstab

1.2 Ziele der Planung

Mit der Änderung soll der Bau einer Rettungswache als dauerhafter Nebenstandort der bestehenden Rettungswache Prerow vorbereitet 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. Das gesamte Gemeindegebiet außerhalb der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ist als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz markiert.

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.

Hochwasserrisikomanagementrichtline-HWRM-RL

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 (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost").

Entsprechend des Restrisikos ist der Bereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) zu betrachten. 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.

1.5 Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 für den Bereich „Paaler End", der für den gesamten Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" festsetzt. 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.

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-Vogelschutzgenbiet 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.



Abbildung 2: Schutzgebiete (Quelle Umweltkarten M-V)

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.

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 knapp 0,1 ha 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.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist mit dem Bau der neuen Gemeindestraße im Bebauungsplangebiet erschlossen. Die Gemeindestraße ist als öffentliche Verkehrsfläche nach Straßen- und Wegegesetz M-V gewidmet. Die Erschließungsstraße mündet nach kurzer Distanz auf die Barther Straße (K25), über die sowohl der Ortsbereich Zingst, als auch der östlich Richtung Barth und Prerow gelegenen Raum schnell erreichbar ist.

2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Fläche***	
Gemeinbedarfsflächen	0,1 ha	bisher Verkehrsfläche „Parkplatz"
Gesamtgebiet	**0,1 ha**	

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

Durch die Änderung einer bisherigen Verkehrsfläche Parkplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf „Rettungswache" 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 liegen. Der Abstand wird durch entsprechende Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan-verfahren sichergestellt.
  Die bestehende Ausweisung des Parkplatzes ist als Bestand anzunehmen und nicht erneut in die Abwägung einzustellen (vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

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%).

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.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

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

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bau einer Rettungswache als dauerhafter Nebenstandort der bestehenden Rettungswache Prerow durch den Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern-Rügen vorbereitet werden. Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von knapp 0,1 ha.

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 (Versiegelungsgrad der Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache" vorr. knapp 50%).
- *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.

4.1.3 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 Fachgesetzte und Fachpläne.

Fachgesetze:

Entsprechend § 1 BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung und Änderung eines Bauleitplanes 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 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt.

Wasserhaushalt: Niederschlagswasser soll ortsnah 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 Bebauungsplans vor Ort in randlichen Sickerflächen versickert werden. Die Herstellung von Oberflächengewässern sowie Eingriffe in das Grundwasser sind nicht Gegenstand der Planung. Die 15. 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 biogische 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 unterlasen 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 15. 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 Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt sinnvoll umsetzungsorientiert auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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 störempfindliche 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 erkennbar 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 (vgl. hierzu Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Paaler End").

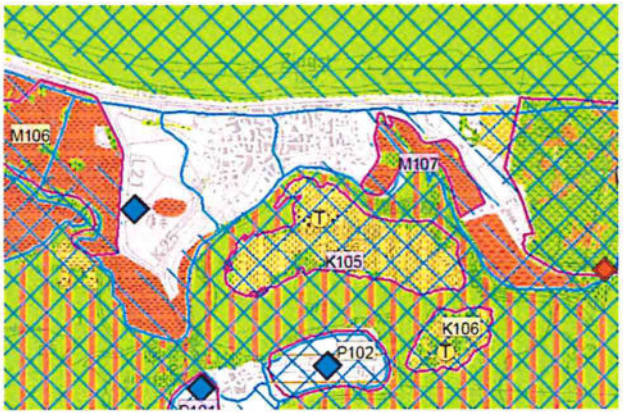


Abbildung 3: GLRP Karte III

Die Planung entspricht hinsichtlich des Umgriffs der Siedlungs- und Verkehrsflächen insgesamt der bisherigen wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans.

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-Vogelschutzgenbiet 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 für den Bau eines öffentlichen Parkplatzes.

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 der 15. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Paaler End" flächig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" ausgewiesen. Die zulässige bauliche Nutzung wurde jedoch noch nicht umgesetzt.

Bis 2017 wurde das Änderungsgebiet landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 4). Im Zusammenhang mit dem Neubau der Erschließungsstraße sowie des Kaufhauses Stolz wurde die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgegeben; der Bereich stellt sich derzeit als Baustellenbedarfsfläche dar und ist wesentlich durch die laufenden Bauaktivitäten geprägt.

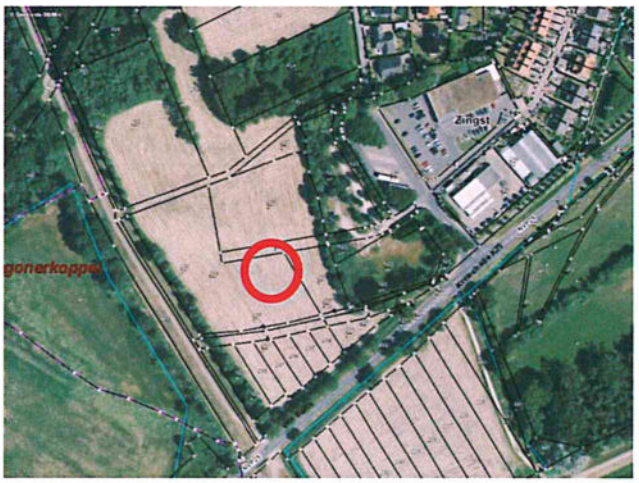


Abbildung 4: Luftbild, Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen mit ungefährer Lage des Plangebiets

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 Vogelschutzrichtline (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 früher vorhandenen Strukturen weitgehend beseitigt (Verlegung / Verfüllung des benachbarten Grabens und Rodung der grabenbegleitenden Gehölze). Angesichts der Störungen durch den laufenden Baubetrieb (Bewegung, temporäres Befahren) sowie zukünftig durch die angrenzende Einzelhandelsnutzung (Bewegung und Lärm auf Kundeparkplatz) ist 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 Fläche	Zulässige Bebauung mit flächigem Parkplatz innerhalb des Geltungsbereichs eines bestandskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB).
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	zulässige Bebauung nach rechtskräftigem Bebauungsplan mit flächiger Versiegelung (öffentlicher 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 rechtskräftigem 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. 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 Umsetzung der 15. Änderung im Vergleich zur wirksamen 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 Fläche Wasser	Insgesamt geringe Größe (0,1 ha), aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades der Gemeinbedarfsfläche gegenüber der bisher dargestellten Verkehrsfläche wird die zu erwartende Gesamtversiegelung tendenziell verringert.
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 Gemeinbedarfsfläche gegenüber der früher dargestellten 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 wegen Lage im Siedlungszusammenhang.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	durch die Rettungswache an verkehrsgünstigem Standort wird 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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Grundsätzlich ist die Einordnung der Rettungswache in den Siedlungszusammenhang innerhalb der bereits dargestellten Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits als Vermeidungsmaßnahme zu werten.

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 15. Änderung ist der Ersatz einer bisherigen Verkehrsfläche „Parkplatz" durch eine Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache" auf knapp 0,1 ha. 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.

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 Nr. 4 für den Bereich „Paaler End" (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 des Vorhabens sind auf Ebene des Flächennutzungsplanung keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

4.3.3 Zusammenfassung

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans 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 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 für das Plangebiet 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