

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Seeheilbad Zingst
- Bau einer Seniorenwohnanlage - - Begründung - Bl. - Nr. 01



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Seeheilbad Zingst
-- **Bau eines Seniorenpflegeheimes** --

Investor : DRK Krankenhaus Grevesmühlen g. GmbH
Klützer Strasse 13 - 15
23 936 Grevesmühlen

01. Allgemeine Erläuterungen :

Die Gemeinde Seebad Zingst ist ein Ort an der Ostseeküste und auf der Halbinsel Zingst gelegen. Sie befindet sich im Nord - Osten des Landkreises Nordvorpommern und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 3 300 Einwohner.

02. Gesetzliche Grundlagen der Planung :

Die vorliegende Planung wird auf der Grundlage § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S 137), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) und und § 86 der Landerbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 18. April 2006 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze (GVOBl. Nr. 5, S. 102) durchgeführt.

Weiterhin gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. III 213 - 1 - 6).

03. Lage des Planungsgebietes :

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich " Stramin -
ke " und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Müggenburger Weg, die Grünanlage hinter der „Ostseeresidenz“ und die Straße der ehemaligen Armee -
liegenschaft im Flurstück 60/113
- im Osten durch den Riegeldeich an der „Alte Straminke“ mit
dem Rad - Wanderweg und landwirtschaftlich genutzten Flä -
chen
- im Süden durch den Caravan - und Campingplatz „Camp Dü -
ne 06“
- im Westen durch den Geh-, / Radweg auf dem Flurstück 60/118
bzw. das an diesem Weg anliegende Gebiet des vorhabenbe -
zogenen Bebauungsplanes Nr. 38

04. Das Baugebiet :

- Gemeinde Seebad Zingst; Gemarkung Zingst; Flur 5
- Flurstücke : 36 / 6; Teil von 60 / 68; 60 / 113

05. Größe des Planungsgebietes:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| - Flurstück 36 / 6 | 1 110 m ² |
| - Teil des Flurstückes 60 / 86 | 16 000 m ² |
| - Teil des Flurstückes 60 / 113 | ca. 813 m ² |

Gesamtgröße	17 923 m ²
-------------	-----------------------

**06. Einbeziehung von Flächen außerhalb des Vorhaben - und
Erschließungsplanes:**

Entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen
außerhalb des Bereichs des Vorhaben - und Erschließungspla -
nes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen
werden.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat sich dazu entschieden,
die in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke 36/6 und ein Teil -
stück des Flurstückes 60/113 in den Geltungsbereich des vorha -
benbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 einzubeziehen.

Damit sollen sowohl die städtebauliche als auch die örtliche ver -
kehrliche Situation entsprechend der Notwendigkeit neu geord -
net und den Erfordernissen angepasst werden.

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

Mit den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen der Stellungnahme des Landrates des Landkreises Nordvorpommern, Belange der Bauleitplanung, und anderer Träger öffentlicher Belange wurde sich beschäftigt und teilweise in der Begründung erläuternd ergänzt.

Die Aussage, dass der Umweltbericht zu diesem Zeitpunkt nicht vorlag, ist richtig. Er kann jedoch zu diesem frühzeitigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, da die Hinweise und Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung einfließen müssen.

Um dem Gesetz jedoch Genüge zu tun, wurde unter Punkt 26 der Begründung der frühzeitigen Behördenbeteiligung, den Umweltbericht betreffend, ausgeführt, dass er und nach welchen Prinzipien er erarbeitet wird.

Weiterhin wird dort dargelegt, auf welche Schwerpunkte sich die Untersuchungen beziehen (sich also in der Bearbeitung befinden) und dass der Umweltbericht der aktuellen Begründung beigelegt wird.

Die untere Naturschutzbehörde hat zu einem der abzuarbeitenden Schwerpunkte - Landschaftsbild - Bedenken geäußert und Hinweise zur weiteren inhaltlichen Arbeit gegeben.

Diese Hinweise sind in den als Anlage beigelegten Umweltbericht und in den Grünordnungsplan eingeflossen.

Daraus resultieren auch die im Teil B - Text - getätigten Festsetzungen.

Zusätzlich wurde aufgrund der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund der Hinweis zu Beleuchtungsanlagen als Punkt 23 aufgenommen.

Der Sachverhalt, dass es sich hier um ein Seniorenpflegeheim handelt und die eventuelle Auswirkungen daraus ableitend, wurde aufgrund des Hinweises des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund im Schallschutzgutachten richtig gestellt.

Auf die richtige Bemessung der Sichtdreiecke wird in Punkt 29.1 hingewiesen und Aussagen zur Bauweise als Punkt 18 aufgenommen.

Die Regelquerschnitte der Erschließungsstraßen wurden aufge-

nommen.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zur 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zingst auf die Einhaltung des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNat - SchG und des § 54 LNatG Mecklenburg - Vorpommern.

Das Amt macht darauf aufmerksam, dass beim Abbruch von Gebäuden Lebensstätten besonders geschützter Arten, insbesondere von Fledermäusen, Schwalben und Mauerseglern beeinträchtigt werden können. Das würde in besonderem Maße auf mehrere Jahre dem Verfall unterliegende Konversionsgebäude zutreffen.

Die Gemeindevertretung hat im Verfahren zu der zuvor genannten Ergänzung beschlossen, dieser Problematik im Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 48 Rechnung zu tragen. Daher wurde die Begründung um den Punkt 27 zusätzlich aufgenommen.

08. Planungsziele:

Die DRK Krankenhaus Grevesmühlen g. GmbH, Klützer Straße 13 - 15, 23 936 Grevesmühlen, beabsichtigt die Errichtung von 90 Pflegeplätzen für Senioren und den dazugehörigen Nebenfunktionsräume.

Der Vorhabenträger bietet Pflegeleistungen für Bürger in allen Pflegestufen an.

Durch die Aufnahme kommunaler Flächen im Bereich der Straße nach Müggenburg soll die vorhandene Verkehrssituation zur Erreichung einer höheren Verkehrssicherheit neu geordnet werden.

Das Bauvorhaben des Vorhabenträgers soll auf der bis dahin ungenutzten Fläche des ehemaligen Bundeswehrgeländes errichtet werden. Die konkrete Lage kann der beiliegenden Übersichtskarte entnommen werden. (Für die Nutzung der Übersichtskarte liegt mit Datum vom 19.06.2007 die Genehmigung des CCV GmbH 26 316 Vogel vor.)

Seit der Wende ist diese Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde mit keiner Nutzungsart ausgewiesen.

Alle Anstrengungen der Gemeinde Seeheilbad Zingst eine im kommunalen Interesse liegende Nutzung zu erreichen, schlugen in Vergangenheit fehl.

Mit Datum vom 06.07.2006 beschloss die Gemeindevertretung

die 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

Insofern besteht Klarheit über die lang nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes des ehemaligen Bundeswehrgeländes, das durch gemeindlichen Beschluß aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes herausgenommen war.

Es handelt ein sich bei dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 um ein echtes Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Erlangung des Baurechtes.

Der endgültige Entwurf der 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes weist die überplante Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Pflegeheim“ aus.

Der gefasste Aufstellbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 bringt den Entwicklungswillen der Gemeinde Seeheilbad Zingst zum Ausdruck, diese durch gemeindlichen Beschluss von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommene Fläche unter Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 BauGB zu einer Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Pflegeheim“ zu entwickeln.

Die Absicht, eine Flächennutzung in der geschilderten Art zu erreichen, steht nicht nur aus diesem Grunde sondern wegen des dringenden Bedarfes in der Gemeinde an solcher Flächen - nutzung voll in Einklang mit den umfassenden Erfordernissen des Ortes.

Es wird erreicht, dass

1. der seit Jahren vorhandene städtebauliche Mischstand in Form von nicht nutzbaren desolaten ehemaligen Militärbauten in Ortsrandlage beseitigt,
2. die empfindliche Störung der Infrastruktur in diesem Bereich aufgehoben,
3. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch den sich in die unmittelbar umgebene bauliche Umwelt einordnenden Baukörper erreicht,
4. eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet,

5. die wesentliche Verbesserung einer menschenwürdigen Umwelt gesichert,
6. dem sich verstärkenden Erfordernis der Bereitstellung für Pflegeplätze entsprochen,
7. durch Kinder und Verwandte bei Besuchen ihrer Angehörigen periodisch das touristische Angebot der Gemeinde Seeheilbad Zingst das ganze Jahr über genutzt,
8. dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen und
9. eine funktionierende örtliche Hauptverkehrsfläche geschaffen werden kann.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat den Charakter eines Zentralortes, der sowohl seinen als auch den Bewohner 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 Natur, Einkauf des periodischen und aperiodischen Bedarfes, ärztliche Betreuung und die Nähe der Kommunalverwaltung.

Vor allem die älteren Bürger werden soweit wie möglich in das Leben integriert und nicht an den Rand der Gesellschaft gedrängt.

Das sind auch die Gründe dafür, dass nicht nur Bürger aus der Gemeinde Seeheilbad Zingst schon jetzt ihr Interesse sondern auch aus Nachbargemeinden schon jetzt ihr Interesse bekundet haben.

Es ist schon jetzt erkennbar, dass der Bedarf an Pflegeplätzen sowohl aus vor allen Dingen selbst aus Anträgen der Gemeinde Seeheilbad Zingst als auch aus dem Bedarf aus der näheren Umgebung resultiert.

09. Raumordnerische Belange

Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern hat die Gemeinde Seeheilbad Zingst zwar den Charakter eines Zentralortes aber 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 Ausweisung der betreffenden Fläche mit dem beabsichtigten Planungsziel für raumverträglich.

10. Vorbereitender Bauleitplan :

Der Gemeinde Seebad Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - vor.

Das Planungsgebiet ist eine Teilfläche einer von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch gemeindlichen Beschluß auf der Grundlage des § 5 Abs. 2, Satz 2 BauGB herausgenommenen Fläche.

Über die künftig beabsichtigte Nutzung dieser Teilflächen hat die Gemeinde Seebad Zingst somit durch die Aufstellung eines Aufstellungsbeschlusses entschieden.

Zur Realisierung des vorgenannten Planungswillens und als Voraussetzung zur Schaffung des Baurechtes in Form der Erstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (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.

Weiterhin soll zur Schaffung einer funktionierenden örtlichen Hauptverkehrsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eine Fläche für den örtlichen Straßenverkehr und Verkehrsflächen mit der Zweckbindung „Fußgänger und Radfahrer“ ausgewiesen werden.

Es wird beabsichtigt, zur Erlangung des Baurechtes ein Parallelverfahren mit der bereits beschlossenen 6. Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen.

11. Topographie des Geländes :

Bei dem Gebiet der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 handelt es sich um ein Teilstück des ehemaligen Bundeswehrgeländes und in geringfügigem Umfang um andere Flurstücke.

Von der Nordspitze des Geltungsbereiches zur Südwestecke fällt das Gelände von 2,61 m auf 0,89 m um 1,72 m. Dabei sind die größeren Höhen nur auf sehr geringen Teilflächen zu verzeichnen.

Die geschilderte topografische Oberflächengestalt läßt eine ordnungsgemäße Bebauung und die Neuordnung der örtlichen Verkehrsfläche zu.

12. Eigentumsverhältnisse :

Das Flurstück 60 / 68 der Flur 5 der Gemarkung Zingst als gröss -

te Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 wird durch die DRK Krankenhaus Grevesmühlen g. GmbH käuflich erworben.

Zurzeit ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Rostock noch Eigentümer der überplanten Flächen. Vor Satzungsbeschluß wird durch das DRK Krankenhaus Grevesmühlen g. GmbH der Eigentumsnachweis in der erforderlichen Art und Weise erbracht.

Die für die Neuordnung der örtlichen Verkehrslösung erforderlichen Flächen (Flurstücke 36 / 6 und die Teilfläche von Flurstück 60 / 113) sind Eigentum der Gemeinde Seeheilbad Zingst.

13. Deichschutzstreifen :

Östlich des Planungsgebietes erstreckt sich der von Norden nach Süden gelegene Hochwasserschutzdeich. Durch den Neubau des Boddendeiches durch den STAUN Stralsund erhöht sich der BHW - Schutz für die Ortslage Zingst. Entsprechend der Stellungnahme des STAUN bestehen aus der Sicht des Sturmflutschutzes keine Bedenken gegen die Reduzierung der Bauverbotszone auf 20 m. Dieser Abstand wurde in der Planzeichnung ohne Normencharakter dokumentiert.

14. Gewässerschutzstreifen :

Durch den nördlichen Teil des Planungsgebietes führt die Begrenzung der 200 m - Gewässerschutzstreifens nach § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die beabsichtigte Bebauung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landrates des Landkreises Nordvorpommern beantragt.

15. Städtebauliche Entwicklung :

15.1 vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation ist geprägt durch die das Planungsgebiet umgebene historisch gewachsene bauliche Umwelt.

Bei dem Gelände des Planungsgebietes handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Geländes der Bundeswehr (zuvor Nationale Volksarmee der ehemaligen DDR) und zwei andere kleine, zurzeit als Grün - und öffentliche Verkehrsfläche genutzten Flächen.

Auf diesem Gelände befinden sich seit Jahren leerstehende und nicht mehr genutzte eingeschossige Gebäude unterschiedlicher Größe und ein unterirdischer ehemaliger Trinkwasserspeicher.

Ein Baumbestand in geringem Umfang ist vorhanden.

Im Nordwesten befindet sich die Apartmentanlage „Ostseeresidenz“ mit einer Dreigeschossigkeit und einem turmartigen vierten Geschoss.

Im Süden befindet sich ein Caravan- und Campingplatz.

Im Osten und im Westen sind Grünflächen vorhanden.

15.2 städtebauliche Zielstellung

- Durch die geplante Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 soll eine lang nachhaltig wirkende städtebauliche Ordnung geschaffen werden.
- Die beabsichtigte Bebauung orientiert sich an der in unmittelbarer Nähe befindlichen Apartmentanlage und entspricht somit sowohl in ihrer Baumasse, Baukörperplastizität und Gestalt den Anforderungen der angrenzenden vorhandenen baulichen Umwelt. Sie ordnet sich harmonisch in die relativ große Grundstücksfläche ein. Durch die geplanten und im Teil B - Text festgesetzten Bepflanzungen wird das gesamte Bauwerk zur Landschaft eingegrünt. Somit wird einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt bzw. gemindert.
- Besonderen Wert wird auf das Schaffen eines sehr großzügigen, die geplante Bebauung umgebenden Naturraumes gelegt. Dadurch wird die charakteristische Typik der Umgebung aufgenommen, im Planungsgebiet fortgeführt und eine Unverwechselbarkeit des Gesamterscheinungsbildes des Gesamtgebietes erreicht.

- 16. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 16 (2) 4, 16 (3) 1 - 2, § 16 (5) u 18 (1) BauNVO**
- Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und der beabsichtigten städtebaulichen Zielstellung werden die Grundflächenzahl (§ 16 (3) 1 BauNVO) in Abhängigkeit von einer max. zu versiegelnden Fläche und den bebaubaren Flächen, die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (3) 2 BauNVO), die Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe - als Höchstmaß (§ 16 (2) 4 BauNVO) und der erforderliche Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage (§ 18 (1) BauNVO) festgesetzt.

Entsprechend § 16 (5) BauNVO ist zusätzlich zu den oberirdischen Vollgeschossen ein Kellergeschoss als unterirdisches Vollgeschoss in der Größe der festgesetzten Grundfläche zulässig. Dieses unterirdische Geschoss dient zur Aufnahme notwendiger Nebenfunktionsflächen.

Die Grundflächenzahl sichert in Verbindung mit der Möglichkeit, diese bis zu 50% zu überschreiten, der beabsichtigte Realisierung des Hochbaus und der erforderliche Nebenanlagen. Sie ist im Teil A - Planzeichnung - festgesetzt und kann dort entnommen werden.

17. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO

Das in der Planzeichnung - Teil A - dargestellte und benannte Baufeld soll zu einem „Sonstigen Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Pflegeheim“ entwickelt werden.

18. abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO:

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) mit den zulässigen Breiten und Längen der Hausgruppen resultiert aus der entwickelten Baukörperform des Gesamtgebäudes, den umzusetzenden Funktionen und baugestalterischen Erfordernissen.

19. Immissionsschutz nach § 9 (1) 24 BauGB:

Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich. Daher wird auf Maßnahmen passiver Art zurückgegriffen.

Diese passiven Immissionsschutzmaßnahmen werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, Trelleborger Straße 15, 18 166 Rostock vom 01.08.2006 sowohl in der Planzeichnung - Teil A - und im Text - Teil B - in der Planfassung festgesetzt. Wenn auch in der schalltechnischen Untersuchung der Begriff „Seniorenwohnanlage“ erscheint, so wurde dennoch den höheren Schutzbedürfnis der geplanten Seniorenpflegeanlage entsprochen. Das geschieht dadurch, dass die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen im Teil B - Text - festgesetzt wurden.

20. 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.

21. Schutzgebiete für Wasserfassungen:

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes von Wasserfassungen.

22. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen:

Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht vorgesehen.

23. Zu den Belangen der Schifffahrt:

Im Zuge weiterführender hochbaulicher Planungen werden keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Siegelungen irreführen.

24. Altlasten :

Im Zuge der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeheilbad Zingst wurden alle im Ort vorhandenen altlastverdächtigen Flächen auf der Grundlage des Altlastenkatasters der Kreisverwaltung erfaßt.

In genanntem Kataster ist eine Altlast bzw. kein Altlastverdacht erfaßt. Sollten wider Erwarten Anzeichen für schädliche Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch) vorgefunden werden, werden diese umgehend dem zuständigen Fachgebiet der Kreisverwaltung Nordvorpommern zur weiteren Entscheidung angezeigt.

25. Natur - und Landschaftspflege nach § 1a (3) BauGB:

Vorhaben der Art dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

Aufgrund der Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befinden sich die überplanten Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“.

Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung dient das Landschaftsschutzgebiet dem Erhalt der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostsee und Binnenland.

Um trotzdem einer Landschaftsverträglichkeit genüge zu tun, wurde im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplanes im Rahmen einer sehr qualifizierten Landschaftsbetrachtung dieser Sachverhalt untersucht.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch geeignete Festsetzungen in den Teilen A - Planzeichnung und Teil B - Text - kompensiert.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen werden durch die Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Durch grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB werden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festgelegt. Sie sind sowohl Bestandteil der Planzeichnung - Teil A - und des Textes - Teil B - der vorliegenden Planung.

Die Erlaubnis zur Umsetzung der geplanten Bebauung wird zum erforderlichen Zeitpunkt durch den Vorhabenträger bei der unteren Naturschutzbehörde des Landrates des Landkreises Nordvorpommern auf der Grundlage des § 5 der Schutzgebietsverordnung beantragt.

26. Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 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 Wissensstand 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 ergebenden Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Arten und Lebens-

räume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur - und Sachgüter und ist in einem Umweltbericht beschrieben. Dieser Umweltbericht ist als Anlage 1 dem Erläuterungsbericht beigefügt und bildet somit einen Teil der Begründung.

27. Biotop - und Artenschutz:

Im Punkt 7 auf Seite 3 wurden aus der Sicht des Artenschutzes Ausführungen gemacht.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des in Mecklenburg - Vorpommern unmittelbar geltenden Bundesrechtes war es daher erforderlich, das zum Abbruch und seit Jahren leerstehende desolate Gebäude hinsichtlich von Lebensstätten geschützter Arten vor dem Abbruch von Fachpersonal überprüfen zu lassen. Daher wurde Anfang April eine Inspektion durch den Dozenten für Zoologie Dr. rer. nat. Diplombiologe Dieter Schwarz, Rostock, durchgeführt.

Aus seinem Prüfungsbericht ist zu entnehmen, dass in den Zimmern der Ostseite 7 noch unbesetzte Mehlschwalbennester vorhanden sind. Desweiteren sind 15 weitere Bauversuche in anderen Räumen sichtbar. Abweichend vom Normalen wurden beim Bau der Nester und den Bauversuchen viele Pflanzenfasern verwendet.

Der Gutachter schlussfolgert, dass offensichtlich den Mehlschwalben im Einzugsbereich Pfützen mit lehmhaltigen Boden und sonstigem geeigneten Baumaterial fehlen.

Für weitere Ansiedlungen oder Nutzung des Gebäudes durch Lebewesen (Fledermäuse oder Insekten) gab es keine Anzeichen. Es ist ausgesagt, dass das Mikroklima und die genutzten Baumaterialien kaum Lebensmöglichkeiten bieten. Auch der Dachstuhl würde als Raum für Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen oder Insekten nicht geeignet sein.

Der Gutachter stellt dar, dass keine biologische Nutzung des Gebäudes, auch in den nächsten Jahren, gegeben ist.

Aus der Sicht der Gemeinde Zingst steht daher auf Grund des Gutachtens und der Gefahr für den Menschen durch das desolate Gebäude einem Abbruch nichts entgegen, sondern dieser ist dringend geboten.

(Das Gutachten vom 10.04.2007 ist Anlage 2 der Begründung.)

28. Erläuterungen zur Anwendung von Planzeichen:

Grundsätzlich wurden in der vorliegenden Planung Planzeichen

der Planzeichenverordnung 1990 (§ 2 Abs. 1 PlanzV 90) verwendet.

In einem Fall wurde von der Möglichkeit des § 2 Abs. 2 PlanzV 90 Gebrauch gemacht und sinngemäß dem Inhalt nach, ein neues Planzeichen entwickelt, um eindeutige Situationen zu kennzeichnen.

Es handelt sich dabei um die Zeichen Flächen für Umgrenzung der Flächen (Planzeichen 15.8 der PlanzV 90), die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Dabei handelt es sich um eine Fläche eingrenzende Zackenlinie. Es wird für die Festsetzung für die Freihaltung von der Bebauung bei den Sichtdreiecken verwendet.

Da es sich bei den konkreten Fällen um sehr kleine von der Flächen handelt, ist eine „Umrandung dieser kleinen Flächen technisch nicht möglich. Daher wird das in Anlehnung an das Planzeichen 15.8 als Flächenzeichen für vertretbar gehalten.

29. Verkehrserschließung :

29.1 Verkehrsführung - kommunale Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet ist über die Straße nach Müggenburg und die kommunale Erschließungsstraße des ehemaligen Armee - gelände zu erreichen.

Sie wird zurzeit einem dem öffentlich - rechtlichen Straßen entsprechenden Status genutzt und wird in Kürze entsprechend dem vorgesehenen Verfahren als „öffentlich - rechtliche Straße“ gewidmet.

Die neu geordnete Verkehrslösung im Bereich der Straße nach Müggenburg sichert die Befahrbarkeit entsprechend den geltenden Vorschriften und Richtlinien. Sie bildet die endgültige Lösung zur Erreichbarkeit des überplanten Grundstückes.

Die Planstraße A ist als Ergänzung einer Wendeanlage für Busse und Lastkraftwagen im weitesten Sinne im Bedarfsfall vorgesehen. Sie ist dem in das südliche Gebiet (u.a. zum Caravan - und Campingplatz) untergeordnet und stößt daher in der Flächen - darstellung nur gegen die Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgänger“.

Sie wird durch eine entsprechende Beschilderung für Personen - kraftwagen gesperrt.

Dadurch wird gesichert, dass die durch die periodische Nutzung dieser Planstraße auftretende Lärmbelästigung so gering wie möglich gehalten wird.

Die geplanten und gewohnheitsrechtlich genutzten Trassen für Fußwege werden aufgenommen und fortgeführt. Sie werden jedoch neu geordnet.

Die Regelquerschnitte sichern eine ordnungsgemäße Nutzung der Verkehrsflächen entsprechend dem fest gesetzten Charakter. Die Schenkellängen resultieren aus der max. zulässigem Tempo der 30 km - Zone der Straße nach Müggenburg.

29.3 Innere Erschließungsstraßen

- Verkehrsführung

Die Lage der inneren Erschließungsstraße und ihre Anbindung an die kommunale Straße sichern, dass die Gebäude und Nebenanlagen fahrtechnisch und fußläufig erreicht werden können.

29.4 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze und ihre Abmessung sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst und in Abhängigkeit von dem erkennbaren Bedarf für das Betreiben der geplanten Pflegeanlage gewählt und festgesetzt. Die angeordnete Lage unterliegt funktionellen Abhängigkeiten.

30. **Stadttechnische Ver- und Entsorgung:**

30.1 Löschwasserversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet - an der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes befindet sich ein Oberflurhydrant (Hydrant Nr. 29006 des grafischen Informationssystems der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland Ribnitz - Damgarten) über den im Brandfall die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ / h Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden mit restlichem Ortsdruck von 2,1 bar zur Verfügung stellen kann. (siehe dazu das Messprotokoll vom 07.06.2007)
Zusätzlich kann ein zweiter Oberflurhydrant im Falle der Brandbekämpfung genutzt werden.

30.2 Versorgung mit Trinkwasser und Gas

Im westlich zum Gebäude verlaufenden Rad- und Fußweg befinden sich die Versorgungsleitungen für die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas und Trinkwasser.

Von den hier befindlichen Anschlusspunkten werden sowohl die Gasleitung in der Nennweite DN 50 als auch die Trinkwasserleitung in der Nennweite DN 65 südlich und parallel zum Gebäude in einem Abstand von 3.0 m zum Hausanschlussraum geführt.

30.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch Einspeisung aus dem Netz der Telekom AG. Ein entsprechend dimensioniertes Erdkabel wird von Anschlusspunkt, nordwestlich des Planungsgebietes in der Hanshäger Straße befindlich, unter der Nutzung der Trasse für Gas, Trinkwasser und Elektro zum Hausanschlussraum geführt. Das zu verlegende Kabel wird für ca. 95 Amtsleitungen dimensioniert.

30.4 TV - Erschließung

Das Pflegeheim erhält eine separate SAT - Versorgung mit Kanalaufbereitung.

30.5 Versorgung mit Elektroenergie

Die Einspeisung von Elektroenergie erfolgt aus dem Netz der E.ON edis AG, Anschlusspunkt nordwestlich des Planungsgebietes in der Hanshäger Straße mit entsprechend dimensioniertem Erdkabel NAYY-J 150 mm².

Die Verlegung erfolgt in der gemeinsamen Kabeltrasse der anderen Ver- und Entsorgungsmedien mit der Führung zum Hausanschlussraum.

30.6 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung der Zufahrten und Parkflächen erfolgt mittels nach oben abgeschirmter Mastansatzleuchten (NA 50/70 W, LPH ca. 3,5 m).

30.7 Schmutzwasserentsorgung

Im westlich zum Gebäude laufenden Fuß- und Radweg befindet sich der Anschlusspunkt an die Entsorgungsleitung des öffentlichen Abwassernetzes. Die Grundleitungen werden in der Außenlage zusammengefasst und an den südlich vom Gebäude gelegenen HA - Schacht DN 150 angeschlossen.

Jeder Gebäudeabschnitt erhält einen separaten Schmutzwasseranschluss. Die anfallenden Küchenabwässer werden über einen Fettabscheider an die Grundleitungen angeschlossen.

30.8 Abfallentsorgung

Der anfallende Haus- und Sperrmüll und auch die gewerblichen Abfälle werden nach Satzung über die Abfallwirtschaft sowie die Entsorgungsbedingungen des Landkreises Nordvorpommern vom 21.06.2005 durchgeführt.

Dazu werden entsprechend tragfähige Zufahrtsstraßen mit den Breiten nach dargestelltem Regelprofil, eine ausreichend bemessende Wendeanlage und eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

30.9 Ableitung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in Gelände - mulden gesammelt und dort versickert.

31. Kostenschätzung

31.1	Baugrundstück/-Nebenkosten	670 000,00 €
31.2	Herrichten / Erschließung ö	170 000,00 €
31.3	Anschlussbeiträge	50 000,00 €
31.4	Gebäudekosten	3 500 000,00 €
31.5	Technische Ausrüstung	1 250 000,00 €
31.6	Außenanlage	250 000,00 €
31.7	Ausstattung	300 000,00 €
31.8	Planungsleistungen	780 000,00 €
31.9	Verwaltungsleistung	85 000,00 €
31.10	Finanzierungskosten	160 000,00 €
31.11	Behördenleistung	20 000,00 €
31.12	sonstige Leistungen	10 000,00 €
31.12	sonstige Kosten	10 000,00 €
	<hr/>	
	Summe Baukosten	6 355 000,00 €
	Summe Gesamtkosten	7 245 000,00 €

32. Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei vollständiger Genehmigungsfähigkeit entsprechend der eingereichten Unterlagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheimes“ in den Jahren 2007 bis 2008 zu verwirklichen.

Voraussetzung ist, dass eine Genehmigung erteilt wird.

Der abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Seeheilbad Zingst und der DRK Krankenhaus Grevesmühlen g. GmbH definiert die Erschließungs- und Baupflichten des Vorhabenträgers, legt die Frist für die Realisierung des Bauvorhabens fest und regelt die Kostenübernahme der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger sowie die Versorgungsträger.

Grevesmühlen, den 29.06.2007

Deutsches Rotes Kreuz 
Krankenhaus Grevesmühlen g. GmbH
Klützer Straße 13-15
23936 Grevesmühlen

Der Investor : DRK Krankenhaus Grevesmühlen g. GmbH
Klützer Straße 13 -15
23 936 Grevesmühlen

Seeheilbad Zingst, den 19.07.2007


Der Bürgermeister der Gemeinde Seeheilbad Zingst



ANLAGE 1

UMWELTBERICHT

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48

„Bau eines Seniorenpflegeheimes“

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

(Als Anlage zur Begründung vom 29.06.2007)

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.: 038232-89570
Fax: 038232-89572

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	3
1.2 Lage im Raum.....	5
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.....	8
2.2 Schutzgut Wasser	9
2.3 Schutzgut Klima / Luft	9
2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen.....	10
2.5 Schutzgut Mensch.....	11
2.6 Schutzgut Landschaft.....	12
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	12
2.9 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	13
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
4. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
5.1 Vermeidung und Verringerung	14
5.2 Ausgleich.....	15
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	15
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
9. Literatur- und Quellenverzeichnis.....	18

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 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 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. 1,8 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.

„Der gefasste Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 bringt den Entwicklungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zum Ausdruck, diese durch gemeindlichen Beschluss von der Darstellung im FNP ausgenommene Fläche unter Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 BauGB zu einer Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Pflegeheim“ zu entwickeln.“ (aus der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 48, Stand: April 2007)

Das gesamte Plangebiet (ca. 1,8 ha) wird als Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt bei max. vier zulässigen Vollgeschossen mit einer Gesamthöhe von 14,50 m. Es wird ein Baufenster südlich des 200m-Gewässerschutzstreifens ausgewiesen. Nördlich der geplanten Gebäude (ca. 2.000 qm) liegen die erforderlichen Erschließungsflächen (Zufahrtsstrasse, Parklätze, Fußwege; ca. 2.100 qm). Die übrigen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 1.500 qm Wasserfläche), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 2.000 qm mehrreihige Hecken) und Grünflächen (ca. 1 ha) festgesetzt.

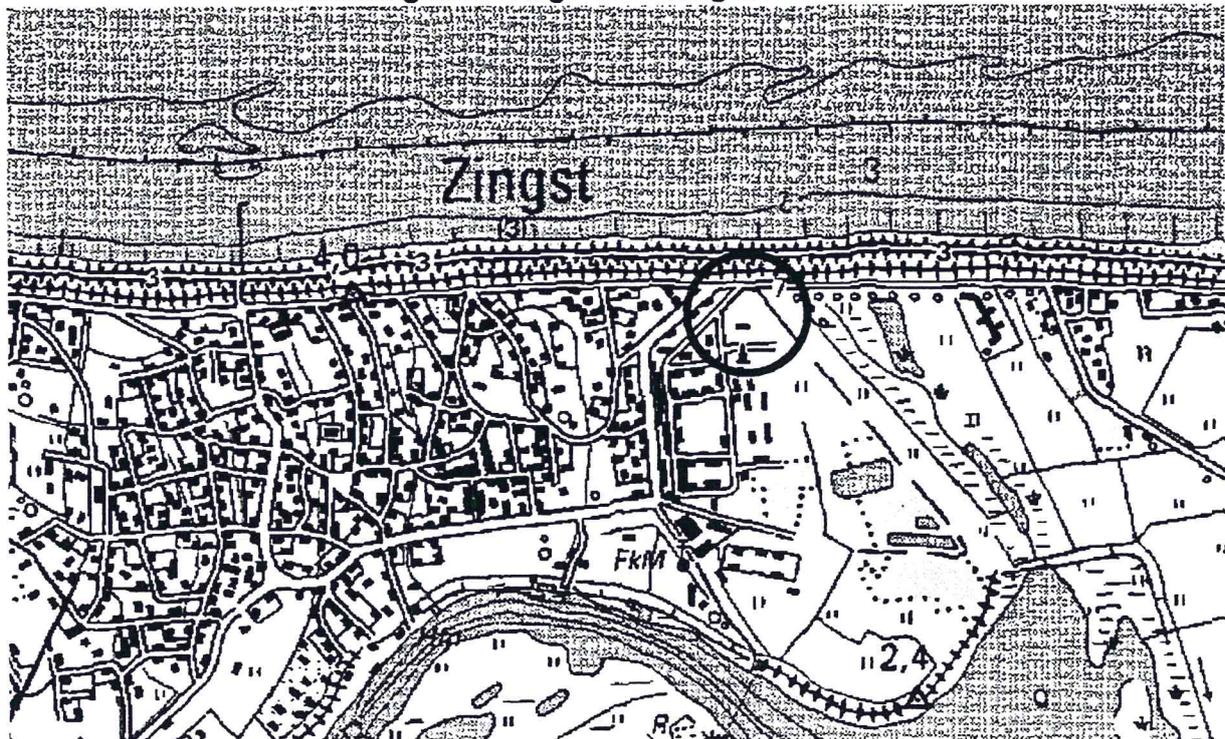
Die DRK Krankenhaus gGmbH beabsichtigt die Errichtung von 90 Pflegeplätzen für Senioren und der dazugehörigen Nebenfunktionsräume. Es werden Pflegeleistungen aller Pflegestufen angeboten.

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. 1,8 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



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

ohne Maßstab

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, außerhalb des Plangebietes, 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.

Die wichtigsten Ziele der o.g. übergeordneten Planungen sind im Umweltbericht zur. 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zingst dargelegt.

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. teilversiegelten 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.

Im **Grünordnungsplan** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 erfolgte eine flächendeckende Bestandskartierung der Freiflächen des Plangebietes, welche die Aussagen des Landschaftsplanes konkretisieren. Die Bestandserfassung erfolgte in Anlehnung an die „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände MV“ (LAUN, 1997).

Die im Plangebiet erfassten Biotoptypen sind den „Siedlungsbiotopen“ zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um „anthropogene Biotope und Biotopkomplexe mit Verbreitungsschwerpunkt im besiedelten Bereich einschließlich aller baulichen Strukturen, d.h. insbesondere Garten und Grünanlagen, Gebäude und Gebäudekomplexe, Industrie- und Gewerbeflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen“ (LAUN, 1997).

Das gesamte Plangebiet ist als „Brachfläche der Industriegebiete“ (OBV) definierbar. Innerhalb dieser Brachfläche kommen kleinflächig folgende Biotoptypen vor:

- Einzelbaum (BB)
- Siedlungshecke (PHZ)
- Ruderale Staudenflur (RHU)
- Artenarmer Zierrasen (PER)
- Nicht oder Teilversiegelte Flächen (PEU)
- Versiegelte Flächen (OV)

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 Industriegebietes“ (OBV) einzustufen. Durch Ablagerungen von Boden und Bauschutt und verdichtete, mit Schotter befestigte Fahrstrassen, ist die Brachfläche anthropogen stark beeinträchtigt.

Insgesamt finden sich im gesamten Plangebiet nur Biotoptypen von geringerer Bedeutung, die nicht in der Roten Liste für gefährdete Biotoptypen in der BRD geführt werden. Ein Schutzstatus nach Landesnaturschutzgesetz liegt ebenfalls nicht vor. Geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Für nach § 3 der <Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes der Gemeinde Ostseebad Zingst> geschützte Bäume erfolgt im Falle einer Entfernung eine Ersatzpflanzung.

Für die Entfernung von 17 Bäumen im Plangebiet durch die geplanten Baumaßnahmen sind als Ersatz 38 Bäume zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung erfolgt im Plangebiet. Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume (§ 26 a LNatG MV) ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

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

Die Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation ist den Aussagen des Umweltberichtes zur 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes und den Aussagen des Grünordnungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 zu entnehmen.

Bereits der Umweltbericht zur 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes kommt zu dem Ergebnis: „Grundsätzlich sind durch das Vorhaben am ausgewählten Standort keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. (...) Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.“

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

Die in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheimes“ aufgeführten Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies ist insbesondere die geplante Nutzung sowie deren Maß, mit dem Eingriffe ausgeübt werden.

2.1 Schutzgut Boden

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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bestehen anlagebedingt durch dauerhafte Versiegelungen. Durch die Anlage von Gebäuden (GFZ = 0,2), Straße und Zufahrten werden ca. 23 % (4.100 qm) der Flächen dauerhaft versiegelt. Der Verlust von Boden kann nicht ausgeglichen werden, vielmehr müssen sich die Kompensationsmaßnahmen auf die Minderung der Eingriffswirkungen beschränken. Die Neuversiegelung muss auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

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, dass weniger Boden beeinträchtigt oder zerstört wird.

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

2.2 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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen anlagebedingt durch dauerhafte Versiegelungen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Versickerung von Regenwasser) sind die Auswirkungen zu verringern bzw. auszugleichen.

Anfallende Niederschlagswasser sollen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gelangen. Das ist über die Anlage von Sickermulden und -rinnen auf den Grundstücksfreiflächen möglich. Im Plangebiet erfolgt die Anlage einer 1.500 qm Wasserfläche zur Aufnahme der anfallenden Niederschlagswasser.

Nach Durchführung der geplanten Vorhaben verringert sich die derzeit vorhandene Belastung auf das Schutzgut Wasser.

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

2.3 Schutzgut Klima / Luft

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.

Das Kleinklima wird einerseits durch eine Verringerung der versiegelten / überbauten Flächen, andererseits durch intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes verbessert. Die Bepflanzung erfolgt 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 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 Industriegebietes“ einzustufen. Durch Ablagerungen von Boden und Bauschutt und verdichtete, mit Schotter befestigte Fahrstrassen, ist die Brachfläche anthropogen stark beeinträchtigt. Im Norden, außerhalb des Plangebietes, existiert ein Hybridpappelbestand. Der Gehölzbestand in Gebäudenähe wird aus Ziergehölzen (Schwarzkiefer, Blutpflaume, Wildkirsche) gebildet. Nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Das gesamte Plangebiet ist als „Brachfläche der Industriegebiete“ (OBV) definierbar. Innerhalb dieser Brachfläche kommen kleinflächig folgende Biotoptypen vor:

- Einzelbaum (BB)
- Siedlungshecke (PHZ)
- Ruderale Staudenflur (RHU)
- Artenarmer Zierrasen (PER)
- Nicht- bzw. teilversiegelte Flächen (PEU)
- Versiegelte Flächen (OV)

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.

Von dem Dozenten für Zoologie, Dr. rer. nat. Diplombiologe Dieter Schwarz, Rostock, wurde eine faunistische Untersuchung in dem vorhandenen desolaten Militärgebäude durchgeführt. Aus seinem „Gutachten zur biologischen Wertigkeit des Flachbaus auf dem ehemaligen Militärgelände“ ist zu entnehmen, dass in den Zimmern der Ostseite 7 noch unbesetzte Mehlschwalbennester vorhanden sind. Desweiteren sind 15 weitere Bauversuche in anderen Räumen sichtbar. Abweichend vom Normalen wurden beim Bau der Nester und den Bauversuchen viele Pflanzenfasern verwendet. Der Gutachter schlussfolgert, dass offensichtlich den Mehlschwalben im Einzugsbereich Pfützen mit lehmhaltigem Boden und sonstigem geeigneten Baumaterial fehlen. Für weitere Ansiedlung oder Nutzung des Gebäudes durch Lebewesen (z.B. Fledermäuse oder Insekten) gab es keine Anzeichen. Es ist ausgesagt, dass das Mikroklima und die genutzten Baumaterialien kaum Lebensmöglichkeiten bieten. Auch der Dachstuhl würde als Raum für Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen oder Insekten nicht geeignet sein. Der Gutachter stellt klar, dass keine biologische Nutzung des Gebäudes, auch in den nächsten Jahren, gegeben ist.

Im Rahmen der geplanten Bebauung erfolgt im Plangebiet überwiegend eine Beeinträchtigung von Flächen mit geringerer Bedeutung für den Naturschutz: Brachfläche des Industriegebietes. Sie bieten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nur geringen Lebens- und Nahrungsraum. Die faunistische Wertigkeit des Plangebietes ist als gering einzustufen. Auch das ungenutzte Gebäude stellt keine geeignete Möglichkeit für Lebewesen zur Ansiedlung dar. Die Gehölzbestände und die ungenutzten Freiflächen haben jedoch für die Klein- und Kleinsttierwelt eine Bedeutung.

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 temporäre Bodenmiete abgefahren wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen bestehen anlagebedingt durch dauerhafte Versiegelungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist in die Planung integriert worden. Zur Begrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgt die Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern auf ca. 2.000 qm Fläche und Baumpflanzungen.

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

2.5 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Westlich des Plangebietes existiert ein mit einer Lindenallee bestandener 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 in die Planung integriert. Zur Begrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgt die Anpflanzung einer Hecke und Baumpflanzungen (vgl. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften).

Eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Immissionen ist einerseits durch die im Norden während der Sommermonate stärker frequentierte Seestrasse, durch den An- und Abreiseverkehr der Gäste des angrenzenden Campingplatzes, andererseits durch den An- und Abfahrtsverkehr durch Baufahrzeuge im Plangebiet bereits gegeben.

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

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.

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 Industriebrache einzustufen. Es ist eine Sichtachse zur ehemaligen Flutrinne „Alte Straminke“ mit den Wiesenflächen vorhanden. Es sind keine wertvollen Landschaftsbestandteile betroffen.

Durch die zukünftige Nutzung wird das Ortsbild nicht negativ verändert. Die geplanten Bauhöhen des Pflegeheimes orientieren sich an der in unmittelbarer Nähe liegenden Appartementanlage. Eine Eingrünung der Bebauung nach außen ist ebenfalls von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Das geplante Gebäude wird durch eine Bepflanzung 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 bleiben bestehen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde eine Alternativenprüfung berücksichtigt. 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.

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 Überbauung wird über eine Grundflächenzahl von 0,2 auf einen vertretbaren Rahmen begrenzt. Die Versiegelung durch Straßen und Wege wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand reduziert. DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation sind einzuhalten. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Verschiedene Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe. Diese werden im Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 ausführlich erläutert. Die vorgesehenen Maßnahmen, wie Eingrünung des Baugebietes und Anlage einer Wasserfläche, 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 einer 1.500 qm großen Wasserfläche 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 einerseits durch eine Verringerung der versiegelten / überbauten Flächen, andererseits 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 ist in die Planung integriert. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes erfolgt die Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern auf ca. 2.000 qm Fläche und Baumpflanzungen.

SCHUTZGUT MENSCH:

Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Der erhaltenswerte Baumbestand ist 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.

Der Verlust einzelner Bäume wird durch eine Ersatzpflanzung im Plangebiet gemäß Gehölzschutzsatzung ausgeglichen. Für den Biotopverlust Industriebrache (OBV) werden im Plangebiet die Anlage einer mehrreihigen Hecke sowie die Anlage einer Wasserfläche als Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich in der Summe der Eingriffs-Ausgleichsbilanz, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

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 lag ein aktuelles Luftbild vor. Es erfolgten Ortsbegehungen im August und September 2006. Die Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Kompensationsbedarfes erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG, 1999). Der Kenntnisstand zur Beurteilung der Erheblichkeit wird als ausreichend erachtet.

Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Bereits die Ausführungen zu den Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplan-Änderung machen die geringe Umwelterheblichkeit der Planung deutlich.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens konnten 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 in Verbindung mit dem Grünordnungsplan 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 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. Während der Bauphase sind die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde zulegen.

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.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheimes“ liegt 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 Brachfläche, die als städtebaulicher Missstand anzusehen ist, sind nur gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Eher wird sich die Gesamtsituation der Fläche verbessern.

Nach Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation konnten unter Berücksichtigung der Eingriffsvermeidungs- bzw. Minderungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen bei den Schutzgütern keine bzw. nur gering erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Die Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von Biotopfläche sind nur teilweise vermeid- bzw. minimierbar; hierzu gehören die Auswirkungen auf den Verlust des Bodens durch Überbauung und Versiegelung. Der Verlust von Biotopfläche kann durch geeignete landschaftsplanerische Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 kompensiert werden. Durch grünordnerische Festsetzungen wurden Art und Weise der Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und der Gestaltungsmaßnahmen der Grünflächen festgelegt und in den Bebauungsplan integriert.

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

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Unterlagen und Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- 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 (LPIG)** 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

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-Vorpommern (LUNG, 1999):
Hinweise zur Eingriffsregelung
Schriftenreihe, Heft 3, 1999

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (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, Schmidhüsen (1962)**
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 2 Bände