

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Projekt-Nr.: 34305-00

Fertigstellung: 15.04.2025

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Ralf Zarnack

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Ralf Zarnack

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung,
Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Geprüft: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel,
15.04.2025

Kontaktaten URBANSKY ARCHITEKTEN Part GmbB
Auftraggeber: Herr Brüning
Winsstraße 12
10405 Berlin



Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

GIS-Solutions

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan
der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht



Planbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

i. d. F. Satzungsfassung

Art des Plans: vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB

Verfahren: Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: April 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	8
1.1	Planungsanlass und -erfordernis der Planung.....	8
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.3	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	9
1.4	Rechtsgrundlagen (Planungsstand März 2025)	9
2	Beschreibung des Plangebietes.....	10
2.1	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	14
2.4	Erschließung.....	14
2.4.1	Verkehrliche Erschließung	14
2.4.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung.....	14
2.5	Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	15
2.6	Abfallentsorgung	16
2.7	Baugrund, Boden- und Grundwasserverhältnisse	16
2.7.1	Hinweise und Empfehlungen für die Bauausführung.....	18
2.7.2	Erfordernis einer nachträglichen Bodenuntersuchung für die Beurteilung des Gefährdungspotenzials gem. § 12 BBodSchV	19
2.8	Regenwasserableitung	20
3	Verfahrensprüfung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	24
3.1	Prüfung der städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB	24
3.2	Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen.....	25
3.3	Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.....	26
3.4	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte	27
4	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	28
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	28

4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016).....	28
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).....	29
4.2	Flächennutzungsplan.....	33
4.3	Benachbarte Bebauungspläne	33
5	Schutzausweisungen	33
5.1	Biotopschutz	33
5.2	Baumschutz	34
5.3	Alleenschutz	34
5.4	Küstenschutz	34
6	Nutzungs- und Bauungskonzept.....	36
7	Inhalte der Planung und Begründung der Festsetzungen.....	39
7.1	Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung 39	
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	39
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	42
7.4	Maß der baulichen Nutzung	42
7.5	Verkehrsanbindung des Plangebietes und innere Erschließung.....	45
7.6	Grünfestsetzungen.....	45
7.7	Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen	46
7.8	Immissionsschutz.....	47
7.8.1	Festsetzungen zum Lärmschutz	55
7.9	Zulässigkeit von Vorhaben.....	58
8	Hinweise.....	59
8.1	Fundmeldepflicht	59
8.2	Artenschutz nach Bundesrecht	60
8.3	Ökologische Baubegleitung (öBB)	62
8.4	Bodenkundliche Baubegleitung (bBB).....	62
8.5	Baumschutz	63
8.6	Lage im grenznahen Raum.....	63

9	Belange von Natur und Umwelt.....	63
9.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. UVPG	64
9.2	Auswirkungen auf Schutzgebiete, geschützte Biotope und geschützte Bäume 70	
9.2.1	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	70
9.2.2	Auswirkungen auf den Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“	72
9.2.3	Auswirkungen auf Naturschutzgebiete.....	73
9.2.4	Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete	74
9.2.5	Auswirkungen auf Flächennaturdenkmale	75
9.2.6	Auswirkungen auf geschützte Biotope und geschützte Bäume	75
9.2.7	Ausgleichsflächen.....	75
10	Anlagen.....	77

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1.....	47
Tabelle 2:	Übersicht über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. UVPG	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des B-Plangebiets Nr. 48 (roter Umring)	10
Abbildung 2:	Luftbildaufnahme des Grundstücks Müggenburger Weg 43.....	11
Abbildung 3:	Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme des Plangebietes, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vB-Plan Nr. 48.....	12
Abbildung 4:	Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme des Umfeldes des Plangebietes.....	13
Abbildung 5:	Topografische Karte um 1900 (Baufeld blau dargestellt)	17
Abbildung 6:	Lageplan der Bohransatzpunkte der nachträglichen Bodenuntersuchung.	20
Abbildung 7:	Grundprinzip Schnitt gem. Regenwasserkonzept	22
Abbildung 8:	Grundprinzip Regenwasserableitung gem. Regenwasserkonzept	23
Abbildung 9:	Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern	30

Abbildung 10: Lage des Gewässersschutzstreifens gem. § 29 NatSchAG M-V.....	35
Abbildung 11: Gebäudeansicht aus der südlichen Luftperspektive	37
Abbildung 12: Gebäudeansicht aus der nördlichen Perspektive	37
Abbildung 13: Bebauungskonzept für das Wohngebäude in der Isometrie	38
Abbildung 14: Rasterkarte des Verkehrslärms für den Planfall 2035, Nachtzeitraum, Berechnungshöhe 6 m.....	49
Abbildung 15: Rasterkarte der Gesamtbelastung durch Gewerbelärm, Nachtzeitraum, Berechnungshöhe 6 m.....	51
Abbildung 16: Schematischer Überblick über die Lage der Stellplätze, die der DRK- Wohnanlage in der geplanten Tiefgarage des Mehrgenerationenhauses zugewiesen werden.	53
Abbildung 17: Rasterkarte der Freizeitlärmvorbelastung, sonntags tagsüber innerhalb der morgendlichen Ruhezeit, Berechnungshöhe 6 m.....	54
Abbildung 18: Lage des Plangebiets zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“	70
Abbildung 19: Lage des Plangebiets zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542- 302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“	71
Abbildung 20: Lage des Plangebiets zum Nationalpark Nr. 2 „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft“	72
Abbildung 21: Lage des Plangebiets zum Naturschutzgebiet Nr. 23 „Ahrenshooper Holz“	73
Abbildung 22: Lage des Plangebiets im LSG Nr. 53 „Boddenlandschaft“	74
Abbildung 23: FND NVP 15 „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)“	75

Anhang

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eine Seniorenpflegeheims“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, UmweltPlan GmbH, Stand: 16.09.2024

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eine Seniorenpflegeheims“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, UmweltPlan GmbH, Stand: 27.06.2024

- Anlage 3:** Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau Mehrgenerationenhaus,
Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs, Stand 04.:04.2024,
Ergebnis nachträgliche Bodenproben Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs,
Stand 11.03.2025
- Anlage 4:** Regenwasserkonzept für das Bauvorhaben Neubau Mehrgenerationenhaus,
Klimavomfeinsten GmbH, Stand: 24.07.2024
- Anlage 5:** Bestandsplan im Maßstab 1:500

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis der Planung

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst verzeichnet eine hohe Wohnraumnachfrage in den verschiedenen Segmenten. Um der Nachfrage gerecht zu werden, muss weiterhin der Neubau von Wohnungen ermöglicht werden, wobei für die Versorgungssituation vor allem die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung maßgeblich ist. Diese ist auf ein bezahlbares und arbeitsortnahes Wohnraumangebot angewiesen, das jedoch durch kommunale und genossenschaftliche Anbieter nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Angesicht der Wohnraumnachfrage beabsichtigt das Deutsche Rote Kreuz auf dem nördlichen Areal der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ im Müggenburger Weg 43 in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ein Wohnungsangebot von ca. 15 bis 20 Wohneinheiten vorzuhalten. Die Wohnungen sollen als „Mehrgenerationenhaus“ sowohl für die Beschäftigten der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ bereitgestellt als auch für weitere Interessenten angeboten werden, die auf barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Um die Wohnbebauung genehmigen und realisieren zu können, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (Grundsatz der Erforderlichkeit) eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ erforderlich.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst möchte einen Beitrag zum erforderlichen Wohnungsbau leisten und befürwortet daher die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst auf ihrer Sitzung am 18.01.2024 den Antrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ beschlossen.

Vorhabenträger ist das Deutsche Rote Kreuz e.V., in dessen Eigentum sich auch das Grundstück befindet.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Ziele und Zwecke der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ bestehen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau einschließlich einer geordneten verkehrlichen und technischen Erschließung zu schaffen.

Dazu sollen im Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 statt der ursprünglichen Sondergebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstückfläche

getroffen, um die gewünschte Bauform zu ermöglichen und homogen in den Bestand zu integrieren.

1.3 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS-Daten der Flurstücke), mit Stand Juni 2023, einschließlich der Vermessungsdaten vom Mai 2024 erarbeitet.

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgt auf der Grundlage der Topografischen Karte des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern © GeoBasis-DE/M-V 2022.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1:1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke,
- eine Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:20.000.

1.4 Rechtsgrundlagen (Planungsstand März 2025)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- 2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 17.05.2018 in Kraft seit 02.06.2018, 1. Änderung vom 17.07.2020 in Kraft seit 04.08.2020
- Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschuttsatzung) vom 01.06.2004 in Kraft seit 19.06.2004, 1. Änderung vom 23.02.2021 in Kraft seit 01.04.2021

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes

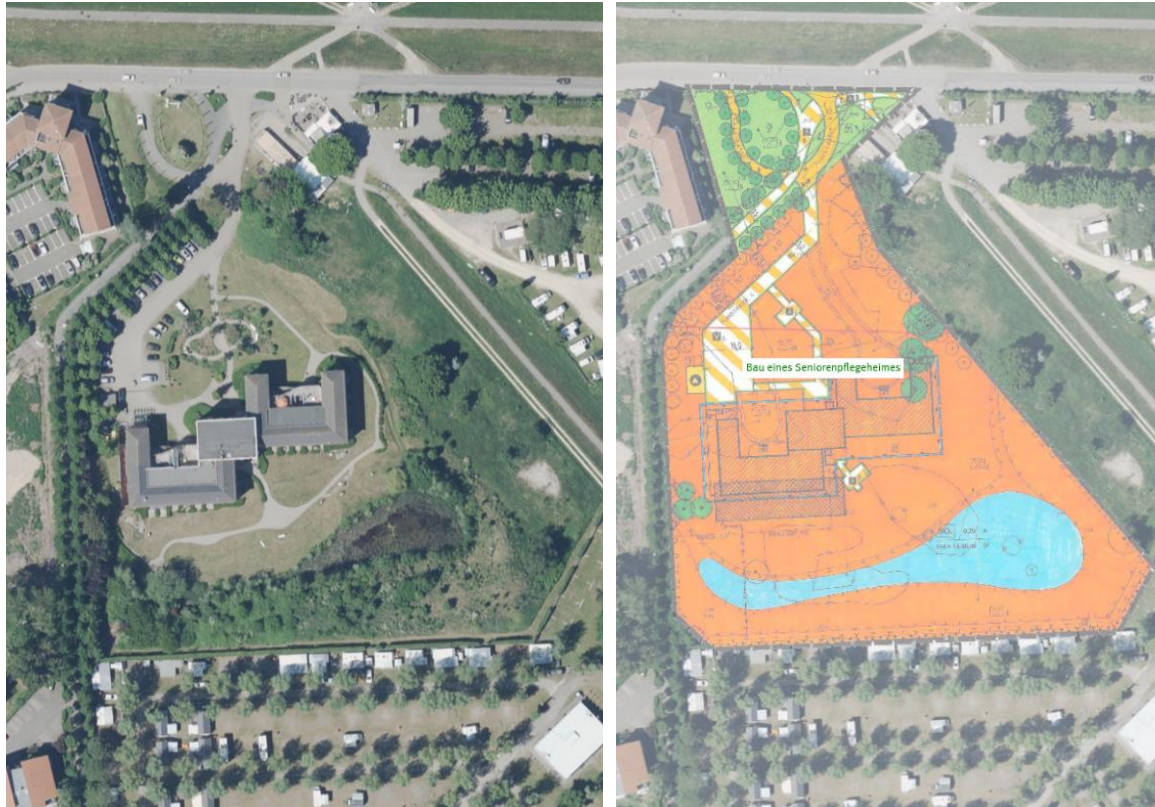
Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 befindet sich im nördlichen Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 48. Dieser liegt im Nordosten der Ortslage Ostseeheilbad Zingst (siehe nachfolgende Abbildung 1).



©GeoBasis-DE/M-V

Abbildung 1: Lage des B-Plangebiets Nr. 48 (roter Umring)

Die nachfolgende Luftbildaufnahme zeigt das Grundstück Müggenburger Weg 43, in Überlagerung mit dem vB-Plan Nr. 48.



©GeoBasis-DE/M-V

Abbildung 2: Luftbildaufnahme des Grundstücks Müggenburger Weg 43

An das Plangebiet der 1. Änderung grenzen an:

- im Nordwesten das Grundstück der Ostseeresidenz,
- im Süden das Gebäude der DRK-Wohnanlage mit Wohnumfeldflächen,
- im Osten ein Hundepark
- im Norden die Surfschule Zingst

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 60/152 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Zingst und hat eine Größe von 7.867 m².

2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Bei dem Plangebiet der 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 handelt es sich um einen Teil des nördlichen Wohnumfeldes der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ einschließlich der Grundstückszufahrt. Das Areal ist als Zierrasenfläche angelegt, die von einem gepflasterten Fußweg gequert wird. Dieser läuft auf eine gärtnerisch gestaltete platzförmige Eingangs- und Aufenthaltsfläche zu, die vor dem Haupteingang der Seniorenwohnanlage angelegt

wurde. Zur Gartengestaltung zählen u. a. junge Obstbäume, die den Fußweg säumen und die Platzfläche einrahmen (siehe Abbildung 3). Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind am westlichen Fahrbahnrand der Grundstückszufahrt mehrere Stellplätze angeordnet und durch einen Baumbestand gegliedert. Auf einem Rasenstreifen am östlichen Fahrbahnrand der Grundstückszufahrt sind weitere Fahrzeuge abgestellt, ohne dass dieser Bereich offiziell als Stellplatzfläche vorgehalten wird.



Zierrasen im nördlichen Wohnumfeld der DRK-Wohnanlage



junger Baumbestand beidseitig der Zuwegung zur DRK-Wohnanlage



als Parkplatz genutzter Rasenstreifen (links im Bild)

Abbildung 3: Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme des Plangebietes, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vB-Plan Nr. 48

Östlich der Grundstückszufahrt befindet sich ein mit Erdreich angeschütteter, nicht mehr genutzter Druckwasserbehälter (s. Abbildung 4). Die Böschungen sind teils mit einem Brombeergebüsch und teils mit einem lockeren Bewuchs aus anderen heimischen Laubgehölzen bewachsen. Nordöstlich des ehem. Druckwasserbehälters befindet sich der Standort der Surfschule Zingst Ostsee. Östlich an das Grundstück des Seniorenpflegeheims grenzt der Hundepark Zingst an (ein Gelände mit Auslauf- und Spielmöglichkeiten für den Hund). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem ein Graben.

Im Westen des Änderungsgebietes schließen sowohl ein u-förmiger Gebäudekomplex mit mehreren Ferienwohnungen (Ostseeresidenz) als auch dreieckförmig angeordnete Geschosswohngebäude des „Wohnparks Hanshäger Straße“ an (Bebauungsplan Nr. 16).



mit Erdreich angeschütteter ehem. Druckwasserbehälter



Standort der Surfschule Zingst Ostsee



Hundepark Zingst



Graben an der östlichen Grundstücksgrenze



nordwestlich angrenzende Geschosswohngebäude des „Wohnparks Hanshäger Straße“

Abbildung 4: Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme des Umfeldes des Plangebietes

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht derzeit Planungsrecht nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Der vB-Plan Nr. 48 setzt im Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ gem. § 11 Abs. 1 BauNVO fest.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes des vB-Planes Nr. 48 einschließlich der 1. Änderung erfolgt über die Straße „Müggendorfer Weg“, die Teil des kommunalen und örtlichen Straßennetzes der Ortslage Zingst ist. Über die Kreisstraße NVP 25 ist Zingst mit dem überörtlichen Verkehr verbunden.

2.4.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie, Wärme, Trinkwasser und Telekommunikationsdiensten (inkl. Breitband) lässt sich durch Anschluss an die umliegenden Leitungsnetze herstellen. Im Einzelnen stellen sich die Ver- und Entsorgungssituation sowie das Erfordernis zur Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung wie folgt dar:

Trinkwasser und Gas

Nutzbare Anlagen für die Versorgung mit Gas und Trinkwasser befinden sich im westlich zum Gebäude der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ verlaufenden Rad- und Fußweg.

Schmutzwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig ist die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Dies betrifft sowohl das häusliche Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser. Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserentsorgungsbetrieb Zingst über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Zingst zugeführt. Der Anschlusspunkt an die Entsorgungsleitung des öffentlichen Abwassernetzes befindet sich im westlich zum Gebäude der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ verlaufenden Rad- und Fußweg.

Stromversorgung

Die Erschließung mit Strom erfolgt über das Netz der E.DIS AG. Der Anschlusspunkt für die An- und Einbindung an das vorhandene Ortsnetz befindet sich in der Hanshäger Straße.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom AG erforderlich.

2.5 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Das Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) regelt die brandschutztechnischen Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes in Gemeinden. Diese haben gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BrSchG als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises den abwehrenden Brandschutz und die technische Hilfeleistung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von § 3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr ist der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach den technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405, Stand: Februar 2008, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) zu dimensionieren. Die hiernach ermittelte Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt 48 m³. Die Löschwassermenge muss für die Dauer von mind. 2 Stunden und innerhalb eines Radius von 300 m bereitgestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Löschwasserbereitstellung für die Brandbekämpfung erfolgt über Hydranten, die in den vorgeschriebenen Abständen an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Ostseeheilbad angeschlossen sind.

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

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes (s. Kap 7.7).

2.6 Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie Bioabfälle durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z. B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

Die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallwirtschaft gemäß § 6 der o. g. Satzung.

Die Verkehrsflächen des Plangebietes sind öffentlich befahrbar, die Straßenbreiten und Wendemöglichkeiten sind für ein Befahren durch Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

2.7 Baugrund, Boden- und Grundwasserverhältnisse

Für die Baugrundbeurteilung des Baufeldes liegt ein geotechnischer Bericht¹ mit Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens und Hinweisen zu den Gründungsarbeiten für das geplante Bauvorhaben vor. Der geotechnische Bericht beruht auf einer punktförmigen Erkundung gemäß DIN 4020. Durch Rammkernbohrungen (RKB) an vier Punkten wurde der Baugrundaufbau bis in eine Tiefe von maximal 8,00 m unter Geländeoberkante erkundet. Die Lage der Bohransatzpunkte ist dem geotechnischen Bericht zu entnehmen. Aus den Rammkernbohrungen wurden schichtgetreue, gestörte Proben entnommen und visuell bewertet sowie labortechnisch untersucht.

Die durch die Bohrung belegten Schichten können wie folgt untergliedert werden:

- Auffüllungen
- Sande
- Sandmudde

Auffüllungen

Im Gründungsbereich stehen oberflächlich relativ homogene, überwiegend humose Auffüllungen an, welche mitteldicht gelagert sind. Granulometrisch sind sie als Feinsande mit unterschiedlichen Nebengemengeteilen zu beschreiben. Innerhalb des aufgefüllten Bodens treten immer wieder Reste von Beton und Ziegel auf.

¹ Geotechnischer Bericht Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs

Auf der topografischen Karte um 1900 sieht ist eine Abbruchkante im nördlichen Bereich der geplanten Bebauung zu erkennen. Dies würde die mächtigen Auffüllungen im Bereich der RKB 1 und RKB 2 erklären (s. Abbildung 5).

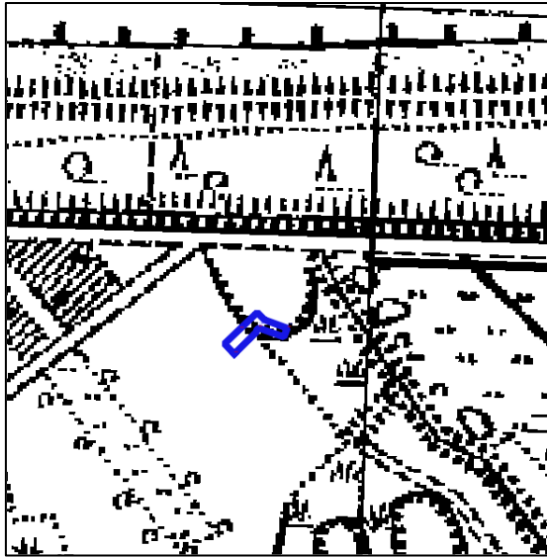


Abbildung 5: Topografische Karte um 1900 (Baufeld blau dargestellt)

Quelle: Geotechnischer Bericht, S. 10.

Sande

Das Liegende der Auffüllungen bilden mindestens mitteldicht gelagerte Feinsande mit einer Varianz in den Nebengemengenteilen. Über die Tiefe ist eine Erhöhung der Lagerungsdichte zu verzeichnen. Durch die geringe Unförmigkeit ($U < 3$) neigen die Sande beim Austrocknen zum Rieselnd und bei Wasserzutritt zum Fließen.

Sandmudde

In den Sanden sind bis in eine maximale Tiefe von 7,00 m unter Gelände geringmächtige Sandmuddestreifen eingelagert. Der Humusgehalt kann bis zu fünf Masseprozent betragen. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 3 cm und 27 cm. Die Schicht befindet sich zwischen 4,00 und 5,50 m NHN.

Grundwasser²

Langfristige Beobachtungen des Grundwassers standen nicht zur Verfügung. Während der Bohrarbeiten wurde Grundwasser wie folgt angetroffen:

Rammkernbohrung	Bohrwasserstand m u. OKG	Endwasserstand m u. OKG	Bohrwasserstand m NHN	Endwasserstand m NHN
RKB 1	1,65	1,67	0,6	0,58
RKB 2	1,66	1,60	0,50	0,56
RKB 3	1,20	1,20	0,54	0,54
RKB 4	1,20	1,14	0,53	0,59

Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um den ersten unbedeckten Grundwasserleiter. Das Grundwasser weist, gemäß den hydrogeologischen Karten (www.geoportal-mv.de/gaia), einen mittleren ausgepegelten Stand von ca. 0,00 m NN auf. Diese Angaben weichen etwas von den erbohrten Grundwasserständen ab. Angaben über niederschlags- oder jahreszeitlich bedingten Schwankungsbereich des Grundwassers liegen nicht vor. Es ist jedoch von einer Schwankungsbreite im Dezimeterbereich auszugehen.

2.7.1 Hinweise und Empfehlungen für die Bauausführung

Im Ergebnis der Baugrundbeurteilung ist der gewählte Standort für die Errichtung des geplanten Bauvorhabens geeignet.³

Die humosen Auffüllungen eignen sich jedoch nicht zur Aufnahme der Bauwerkslast. Aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften des Humus (z. B. Wasseraufnahmevermögen, starkes Quellen, Abbau des Humusanteils durch Bodenlebewesen) kann es zu Setzungen unterhalb des Bauwerkes kommen. Der geotechnische Bericht empfiehlt daher, die im Untersuchungsgebiet anstehenden humosen Auffüllungen vollständig aus dem Baufeld zu entfernen⁴.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung erfolgte eine labortechnische Untersuchung des aufgefüllten Bodens auf Kontamination. Grundlage dieser Untersuchung bildet die TR-Boden 2004. Es wurde nach LAGA M 20 (Mindestumfang für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) untersucht. Hierzu wurde aus allen Bohrungen Proben entnommen und zu zwei Mischproben vereinigt.

Die Mischprobe ist in die Zuordnungsklasse > Z 2 einzugruppieren. Ausschlaggebend war der PAK mit 280 mg/kg Trockensubstanz. Weitere erhöhte Werte waren der

² Geotechnischer Bericht, S. 7.

³ Geotechnischer Bericht, S. 8.

⁴ Geotechnischer Bericht, S. 9.

Kohlenwasserstoff C10-C22 und C 10-C40, sowie der TOC. Aufgrund der oben genannten Einstufung ist das anfallende Bodenmaterial auf eine Deponie zu verbringen. Um eventuell nicht alles auf die Deponie bringen zu müssen, sollten Halden zu je 500 m³ hergestellt und erneut beprobt werden.

Für die Aushubarbeiten des nördlichen Gebäudeteiles kann es sein, dass eine Grundwasserabsenkung notwendig wird. Dies ist vom Grundwasserstand zu Baubeginn abhängig. Hierzu sollte vor Beginn der Aushubarbeiten ein Schurf angelegt und der Grundwasserstand überprüft werden.⁵

2.7.2 Erfordernis einer nachträglichen Bodenuntersuchung für die Beurteilung des Gefährdungspotenzials gem. § 12 BBodSchV

Wegen der laut geotechnischem Bericht vom 04. April 2024 festgestellten stark erhöhten PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) - Gehalte von 280 mg/kg TS, Benzo(a)pyrengehalt von 17 mg/kg und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) - Belastungen von 980 mg/kg TS und 220 mg/kg TS im Boden und Überschreitung der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), sind gemäß § 12 BBodSchV Bodenuntersuchungen durch einen bodenkundlich qualifizierten Sachverständigen i. S. d. § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) vorzunehmen und zu dokumentieren.

Ziel der nachträglichen Untersuchung ist es, auf der Grundlage der Ergebnisse der Erfassung festzustellen, ob sich der Verdacht für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bestätigt. Im Rahmen einer nachträglichen Bodenuntersuchung⁶ wurden anhand von 16 Rammkernbohrungen, aufgeteilt auf vier Prüffelder, schichtgetreue Einzelproben entnommen, zu Mischproben vereinigt und untersucht.

⁵ Geotechnischer Bericht, S. 10.

⁶ Ergebnis der nachträglichen Bodenproben, Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs, 11.03.2025

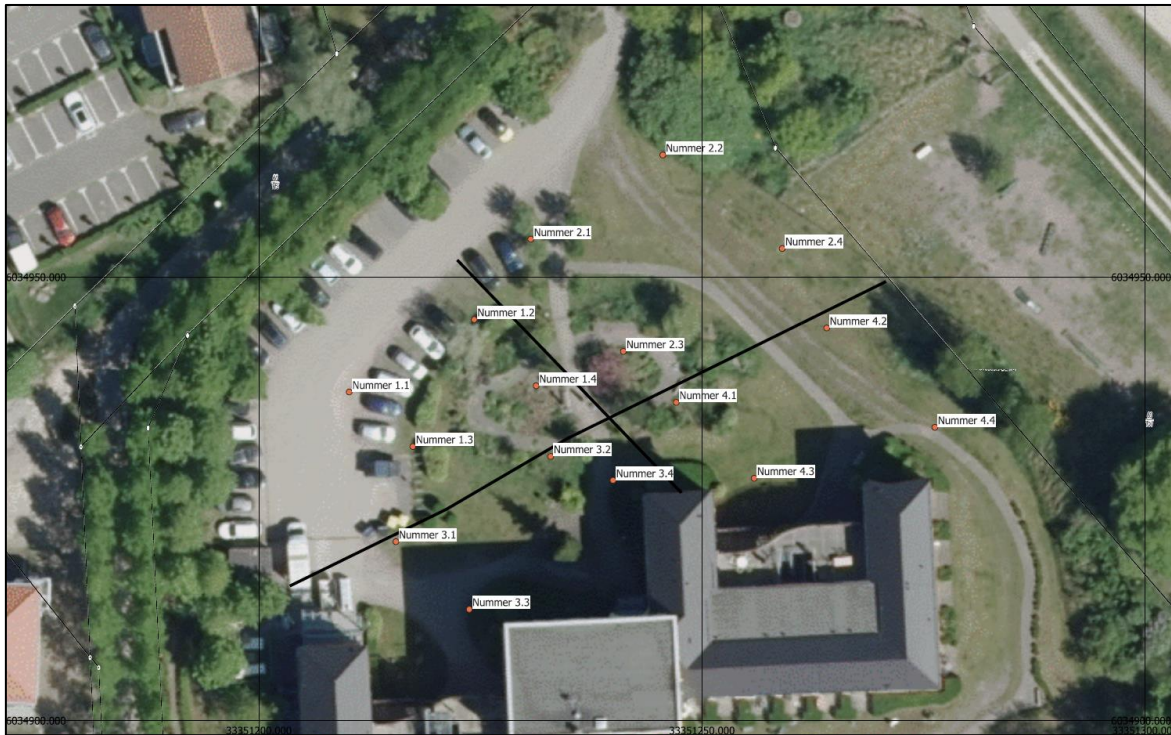


Abbildung 6: Lageplan der Bohransatzpunkte der nachträglichen Bodenuntersuchung

Quelle: Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs

Anhand der Ergebnisse wird festgestellt, dass die Auffüllungen in den Prüffeldern 1 und 2 aufgrund der Aushubtiefe vollständig aus dem Baufeld entfernt werden müssen. Diese sind dann gemäß der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustofftabellen MEB) Abschnitt 2.3 zu verwenden. Ein Einsatz wäre beispielsweise in oder unter einer wasser-undurchlässigen Schicht: gebundene Deckschicht, Pflaster/Platten mit abgedachter Fuge oder Erdbauwerken mit Abdichtung (M TS, Bau-weisen A-D) möglich.

Der Boden aus den Prüffelder 3 und 4 enthält Benzo(a)pyren. Die Messwerte für Benzo(a)pyren sind im Prüffeld 3 mit 0,53 mg/kg TS und im Prüffeld 4 mit 0,84 mg/kg TS angegeben. Damit kann der Boden dort verbleiben (Ausnahme Kinderspielflächen), selbst wenn er nicht die Vorsorgewerte erfüllt.

2.8 Regenwasserableitung

Die gemeindliche Abwasserbeseitigungspflicht gilt grundsätzlich auch für das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Ausgenommen ist Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird (§ 40 Abs. 3 LWaG M-V) sowie Niederschlagswasser, das ohne Fassung („wild“) abläuft und folglich nicht als Abwasser anzusprechen ist.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser nach § 55 Abs. 2 WHG 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.

Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung werden sowohl durch die Bebauungsdichte als auch die Boden- und Grundwasserverhältnisse bestimmt. Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen, die in einem geotechnischen Bericht dokumentiert sind, wird zusammenfassend festgehalten, dass das anfallende Regenwasser durch ein entsprechendes Gefälle vom Gebäude wegzuleiten ist.⁷ Daraus resultierend sind Vorgaben der möglichen Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 abzuleiten.

Um die schadloسة Versickerung bzw. Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen, liegt für das Bauvorhaben ein Regenwasserkonzept⁸ vor: Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll durch ein offenes Gerinne entlang der nördlichen Gebäudeseite einem Versickerungsgraben zugeführt und dort zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden (s. Abbildung 8).⁹ Der Graben befindet sich nicht in der Unterhaltungslast des örtlich zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“. Da die Mulde über die gesamte Länge des Gebäudes verlaufen soll, ist diese insbesondere bei vorhandenem Geländegefälle durch Bodenschwellen zu unterbrechen. Die Sohlebenen und Sohllinien der Mulde sind horizontal liegend herzustellen.¹⁰

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadloسة Versickerung keiner Erlaubnis. Der Graben verläuft entlang des östlichen Randbereiches des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans und entwässert in den Teich südlich der DRK-Wohnanlage. Der Teich ist mit einem entsprechendem Überlauf und einer Drosselleitung DN 200 an eine Rohrleitung DN 300 angeschlossen. Über die Rohrleitung DN 300 wird das Niederschlagswasser in die Zingster Heide entwässert (s. Abbildung 8).

Der WBV „Recknitz-Boddenkette“ weist darauf hin, dass Niederschlagsmengen aus Notüberlaufen von Versickerungsanlagen in diesem Bereich der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst im Starkregenfall über das Schöpfwerk Zingst Ost entwässert werden. Daher sind die Einleitungen so gering wie möglich zu halten.¹¹

⁷ Geotechnischer Bericht, S. 12.

⁸ Regenwasserkonzept zum Bauvorhaben Neubau Mehrgenerationenhaus, KLIMAVOMFEINSTEN GmbH

⁹ Regenwasserkonzept, S. 3

¹⁰ Hinweise der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen gem. Stellungnahme mit Schreiben vom 17.01.2025

¹¹ Hinweis des WBV „Recknitz-Boddenkette“ mit Schreiben vom 10.12.2024.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

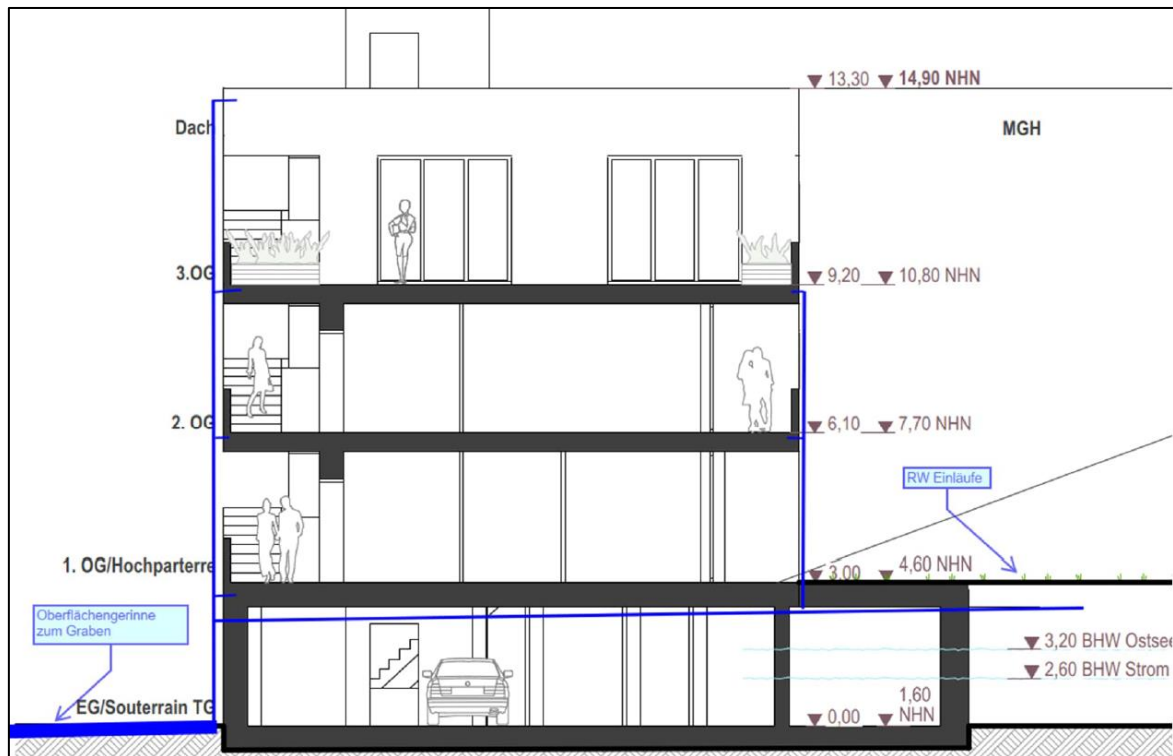


Abbildung 7: Grundprinzip Schnitt gem. Regenwasserkonzept

Quelle: Regenwasserkonzept, KLIMAVOMFEINSTEN GmbH, S. 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

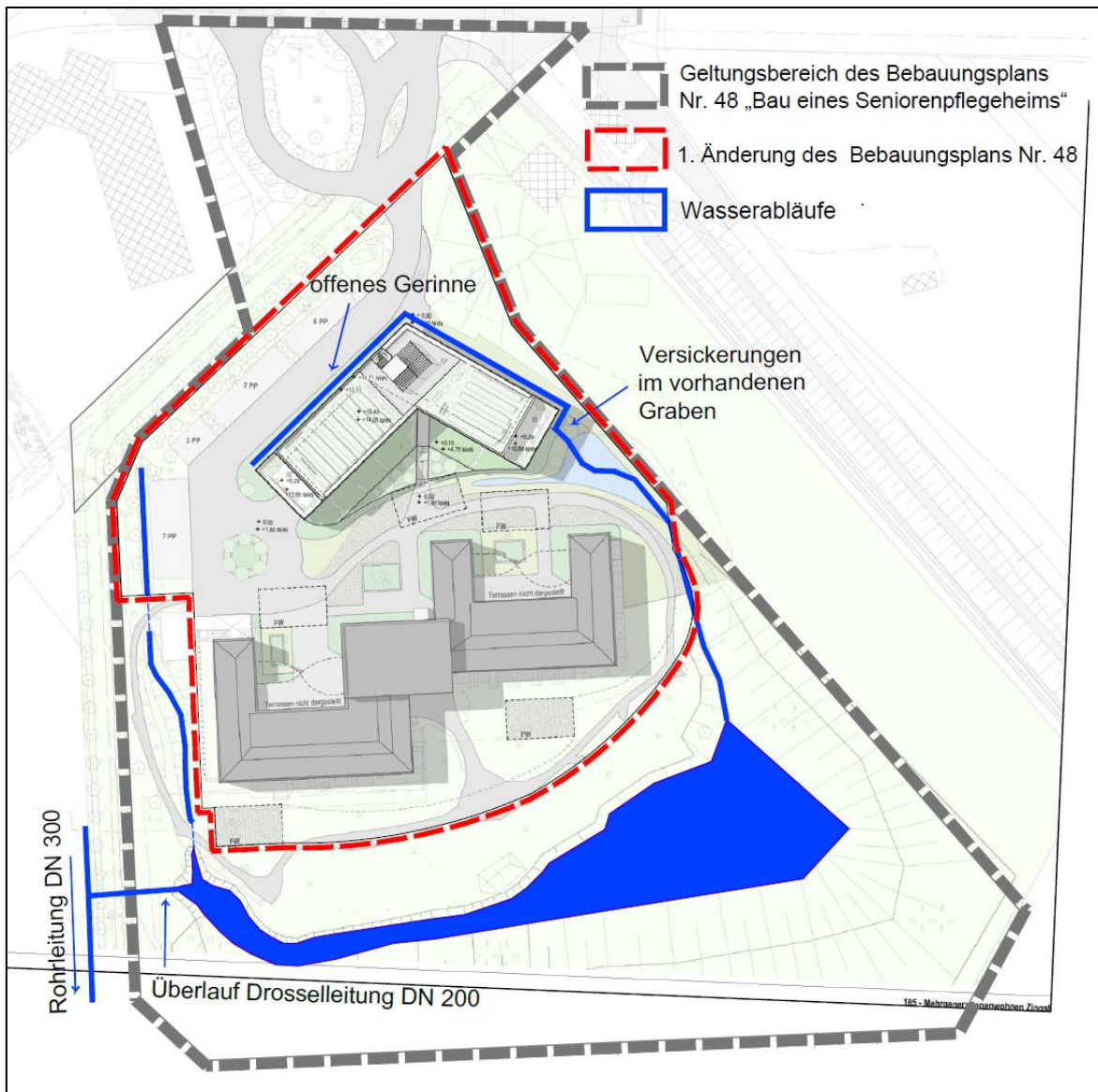


Abbildung 8: Grundprinzip Regenwasserableitung gem. Regenwasserkonzept

Quelle: URBANSKY ARCHITEKTEN Part GmbH und KLIMAVOMFEINSTEN GmbH,
Nachzeichnung durch UmweltPlan GmbH

3 Verfahrensprüfung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“; die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Nach § 13a Abs. 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig. Anhand nachfolgend aufgeführter Prüfkriterien wird dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vorliegen und der Änderungsbebauungsplan als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden kann.

3.1 Prüfung der städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund seiner Größe und Lage inmitten des Siedlungszusammenhanges erfüllt das Planvorhaben die Anforderungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, wie folgt:

Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung

- Die 1. Änderungsplanung vollzieht sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“.
- Das überplante Grundstück ist Teil der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ und wird im Nordwesten und Westen von Bebauung umschlossen: Gebäudekomplex der Ostseeresidenz (Ferienwohnungen) und Geschosswohnbebauung auf dem Areal des „Wohnparks Hanshäger Straße“ (Bebauungsplan Nr. 16). Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich damit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden durch die 1. Änderungsplanung nicht in den Außenbereich erweitert.

Schwellenwert

- Die durch die Bebauungsplanänderung festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit 1.072 m² weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Bei der Ermittlung des Schwellenwertes ist die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. An der westlichen Seite des Plangebietes der 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 schließt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 „Seniorenpark Hanshäger Straße“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst an. Die Bebauungspläne stehen damit in einem räumlichen und sachlichen

Zusammenhang, ohne jedoch als Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme aufgestellt worden zu sein. Eine Kumulation und damit Umgehung des Schwellenwertes ist daher nicht gegeben. Gleiches gilt für vorhabenbezogenen Bebauungspläne B Nr. 55 „Sondergebiet am Wellness-Camp Düne 6“ und Nr. 34 „Caravan- und Campingplatz Alte Straminke“. Diese stehen in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 und sind daher bei dem Schwellenwert nicht zu berücksichtigen.

3.2 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 u. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen;
- Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die nachfolgenden Ausführungen ergeben, dass keine der Sperrtatbestände vorliegen.

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes bezweckte Nutzung gehört nicht zu den Vorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Ortslage Ostseeheilbad Zingst. Es überlagert sich weder mit einem EU-Vogelschutzgebiet, noch mit einem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, das die Ortslage Ostseeheilbad Zingst umschließt, befindet sich in einer Entfernung von minimal rd. 450 m zum Plangebiet.

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ befindet sich in einer Entfernung von minimal rd. 900 m zum Plangebiet.

Aufgrund der angestrebten kleinteiligen innerörtlichen Nachverdichtung sind negativ ausstrahlende Effekte durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen und berührt weder Achtungs- noch Sicherheitsabstände von Betrieben i. S. von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz.

3.3 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann für die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 festgestellt werden, dass

- durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder LUVPG M-V begründet wird und
- die Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes nicht zu befürchten ist sowie
- Fragen des Störfallrechts nicht aufgerufen werden.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB nicht vorliegen; die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst **darf daher nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ergänzt und geändert werden.**

In der Folge ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen (s. Kap. 9).

3.4 Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d. h. im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wird von folgenden Punkten abgesehen:

- von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB
- sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring)

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ sind den Verfahrensvermerken zu entnehmen.

4 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. 4 Abs. 1 ROG sind die Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Landesplanung anzupassen. Das Anpassungsgebot bedeutet, dass die Ziele der Raumordnung in der Bauleitplanung verbindlich sind bzw. der Beachtungspflicht unterliegen. Die Grundsätze (G) der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung aktuell aus:

- dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016),
- dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010).

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Ziel 4.1 (5) Vorrang der Innenentwicklung

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. [...]“

Beachtung in der Planung:

Die 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß Ziel 4.1 (5), da sie innerhalb des Geltungsbereiches des vB-Planes Nr. 48 erfolgt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich sind mit der 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 nicht vorgesehen.

Ziel 4.1 (6) Vermeidung von Zersiedlung

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu sind vermeiden.“

Beachtung in der Planung:

Das Ziel der Raumordnung wird beachtet, da mit der Entwicklung eines kleinen Wohngebietes an die benachbarte Siedlungsstruktur des „Wohnparks Hanshäger Straße“ angeknüpft und diese fortgeführt wird. Durch die Nachverdichtung des Bestandes wird die Verfestigung von Siedlungssplittern nicht hervorgerufen.

Grundsatz 4.1 (7) Gestaltung der Siedlung

„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“

Berücksichtigung in der Planung

Dem Grundsatz wird durch die 1. Änderung vB-Planes Nr. 48 entsprochen. Der Bauentwurf für das zusätzliche Wohngebäude orientiert sich hinsichtlich der Maßstäblichkeit am umliegenden Gebäudebestand. Die homogene und ortsbildverträgliche Einbindung des Plangebietes in die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich verbindlich geregelt.

Ziel 4.2 (1) Wohnbauflächenentwicklung

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Ort zu konzentrieren.“

Beachtung in der Planung:

Die 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, um der anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst Rechnung zu tragen. Die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar: Zum einen werden im Sinne der flächensparenden Bauweise die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Geschosswohnungsbau geschaffen. Zum anderen ist Zingst gemäß Anhang 1 zum LEP M-V 2016 ein Zentraler Ort und unterliegt damit der Wohnflächenprivilegierung gemäß Programmsatz 4.2 (1).

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern liegt das Plangebiet der 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 vollständig in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den Küstenschutz.

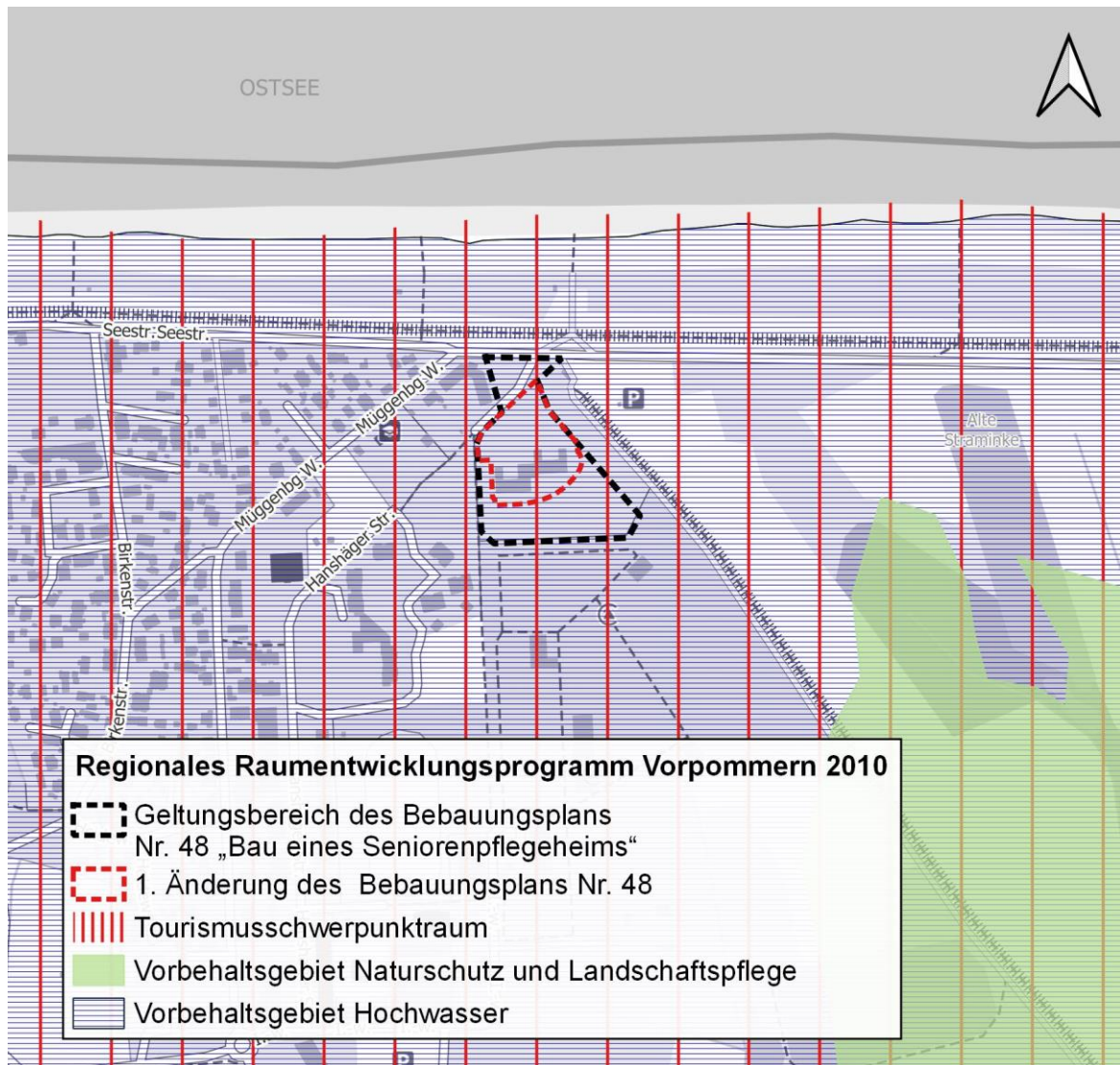


Abbildung 9: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Tourismusschwerpunkt:

Nach Programmsatz 3.1.3 (4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Berücksichtigung in der Planung:

Die 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 dient der Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen, die auch für Beschäftigte des Beherbergungs- und Gastronomiegewerbes zur Verfügung stehen. Dazu zusätzliche Wohnungsangebot dient der Fachkräftesicherung und trägt indirekt zur Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst bei. Das Beherbergungsangebot wird durch die 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 nicht erweitert, da sowohl Ferienwohnungen als auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Zweitwohnungen ausgeschlossen werden.

Vorbehaltsgebiet Küstenschutz

In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Planung

Das Gebiet der 1. Änderung vB-Plans Nr. 48 befindet sich mehr als 20 m zum landseitigen Fuß des Riegeldeiches „Alte Straminke“ entfernt. Damit werden die mit dem StALU Vorpommern und im FNP der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst festgeschriebenen Abstände zum Riegeldeich eingehalten und die erforderlichen Flächen für spätere Erweiterungen der Küstenschutzanlage freigehalten.

Programmsatz 4.1. (3)

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)

Beachtung in der Planung:

gleichlautend zu Ziel der Raumordnung 4.2 (2) LEP MV

Programmsatz 4.1 (4)

*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. **(Z)** Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.*

Beachtung in der Planung:

gleichlautend zu Ziel der Raumordnung 4.1 (5) LEP MV

Programmsatz 4.1 (6)

*Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. **(G)***

Berücksichtigung in der Planung:

gleichlautend zu Ziel der Raumordnung 4.1 (5) LEP MV

Programmsatz 4.2 (3)

In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Berücksichtigung in der Planung:

Die 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, um der anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst Rechnung zu tragen. Der Wohnraum soll u. a. für die Beschäftigten der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ angeboten werden. Durch die Nähe zur DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ gewährleistet der Standort des Vorhabens kurze Wege zwischen Wohnort und Arbeitsplatz. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.2 (3).

Mit Schreiben vom 22.01.2025 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit, dass die 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V sowie den Programmsätzen 4.1 (6) zur Siedlungsstruktur sowie 4.2 (3) zur Stadt- und Dorfentwicklung des RREP VP entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst verfügt über einen Flächennutzungsplan i. d. F. der Neubekanntmachung mit Stand vom 10.10.2018, Bekanntgemacht im Januar 2019. Dieser weist die westliche Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ aus.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 ist die Realisierung von Wohnnutzungen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 weicht somit von den Darstellungen des FNP der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ab. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

Die Berichtigung bezieht sich auf den Bereich, der im Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Statt der bisherigen Darstellung einer Sondergebietsfläche wird dieser Bereich im Wege der FNP-Berichtigung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

4.3 Benachbarte Bebauungspläne

An der westlichen Seite des Plangebiets der 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 schließt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 „Seniorenpark Hanshäger Straße“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst an. Dieser wurde aufgestellt, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind bzw. ein altengerechtes und betreutes Wohnen ermöglichen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Seniorenpark Hanshäger Straße“ bzw. angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 wurden drei Geschosswohngebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet, die zueinander dreieckförmig angeordnet sind.

5 Schutzausweisungen

5.1 Biotopschutz

Es werden keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope überplant. Vor diesem Hintergrund besteht kein Bedarf, den Biotopschutz im Aufstellungsverfahren zu behandeln.

5.2 Baumschutz

Im Baubereich befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst geschützten Gehölze. Es werden auch keine Jungbäume mit Ausgleichsfunktionen gefällt. Vor diesem Hintergrund besteht kein Bedarf, den Baumschutz im Aufstellungsverfahren zu behandeln. Die Jungbaumfällungen werden lediglich in der Begründung benannt.

5.3 Alleenschutz

Die Obstbäume am Fußweg zum Eingang stellen keinen geschützten Alleebaumbestand nach § 19 NatSchAG M-V dar (Länge des bepflanzten Fußwegabschnitts rd. 10 m). Vor diesem Hintergrund besteht kein Bedarf, den Alleenschutz im Aufstellungsverfahren zu behandeln.

5.4 Küstenschutz

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich mehr als 20 m zum landseitigen Fuß des Riegeldeiches „Alte Straminke“ entfernt. Damit werden die mit dem StALU Vorpommern und im FNP der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst festgeschriebenen Abstände zum Riegeldeich eingehalten und die erforderlichen Flächen für spätere Erweiterungen der Küstenschutzanlage freigehalten.

Für die Ortslage Zingst gelten gem. Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ überarbeitete Bemessungshochwasserstände BH“. Dementsprechend beträgt der BHW für Zingst/Ostsee 3,20 m NHN und für Zingst/Zingster Strom 2,60 m NHN. Diese Wasserstände stellen Ruhewasserstände dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf. Gleichzeitig wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 48 hat den nach alter Rechtsgrundlage des § 19 LNatG M-V definierten Gewässerschutzstreifens von 200 m nachrichtlich übernommen. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 wird die Altdarstellung des Gewässerschutzstreifens nicht übernommen. Zum einen hat sich dieser gem. § 29 NatSchAG M-V auf 150 m verringert. Zum anderen befindet sich der Küstenschutzstreifen gemäß Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 (s. Abb. 10)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

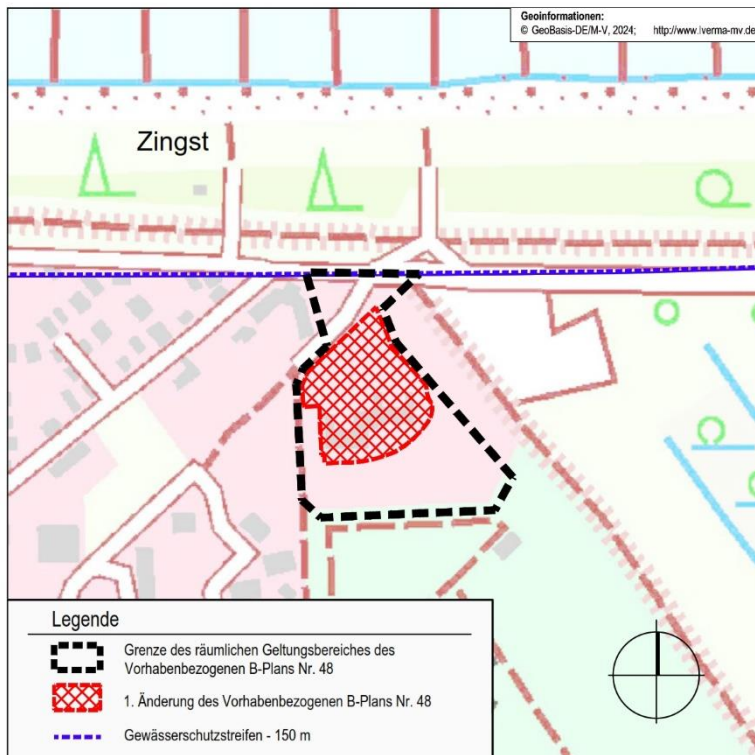


Abbildung 10: Lage des Gewässerschutzstreifens gem. § 29 NatSchAG M-V

6 Nutzungs- und Bauungskonzept

Für das Plangebiet der 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 beabsichtigt der Vorhabenträger die Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größe, die für den örtlichen Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst angeboten werden. Das Wohnungsangebot soll insbesondere sowohl für die Beschäftigten der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ als auch für weitere Interessenten zur Verfügung stehen, die auf barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Das der 1. Änderung des vB-Planes Nr. 48 zu Grunde liegende Bauungskonzept sieht einen winkelförmigen Baukörper vor, der nördlich der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ und in verkippter Stellung zur DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ errichtet werden soll. Das Gebäude soll bis zu vier Vollgeschosse mit flachen Dach verfügen und damit zwischen den dreigeschossigen Gebäuden des „Wohnparks Hanshäger Straße“ im Westen und der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ im Süden, die aus drei bis vier Geschossen besteht, vermitteln.

Das erste Vollgeschoss kragt über den Gebäudegrundriss des zweiten bis vierten Vollgeschosses hervor (s. Abb. 11) und soll vollständig mit einer offenen Garage ausgebildet werden. Durch den geplanten Wohnungsneubau wird ein zusätzlicher Bedarf an Pkw-Stellplätzen entstehen. Im öffentlichen Straßenland steht nur eine sehr begrenzte Zahl an Stellplätzen zur Verfügung und das Angebot ist keinesfalls ausreichend, um dem zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden. Die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten für die künftigen Bewohner auf dem privaten Baugrundstück ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und erforderlich, um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs zu befriedigen. Anderenfalls wären erhebliche zusätzliche Parkplatzsuchverkehre im näheren Umfeld und die damit einhergehenden verkehrlichen und emissionstechnischen Störungen zu erwarten.

Entsprechend den Vorgaben der 2. Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst werden in der Garage 28 PkW-Stellplätze sowie 27 Fahrradstellplätze untergebracht. Die Erschließung des offenen Garagengeschosses erfolgt über die bereits fertig gestellte Planstraße C, über die das Gebäude auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar ist. Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich an der nördlichen Gebäudeecke (s. Abb. 12) und zweigt in eine Laubengangschließung der Wohnungen ab. Neben der Laubengangerschließung ist eine Durchwegung des Gebäudes vorgesehen, um die dahinterliegenden DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ erreichen zu können (s. Abb. 13).



Abbildung 11: Gebäudeansicht aus der südlichen Luftperspektive

Quelle: URBANSKY ARCHITEKTEN Part GmbB



Abbildung 12: Gebäudeansicht aus der nördlichen Perspektive

Quelle: URBANSKY ARCHITEKTEN Part GmbB

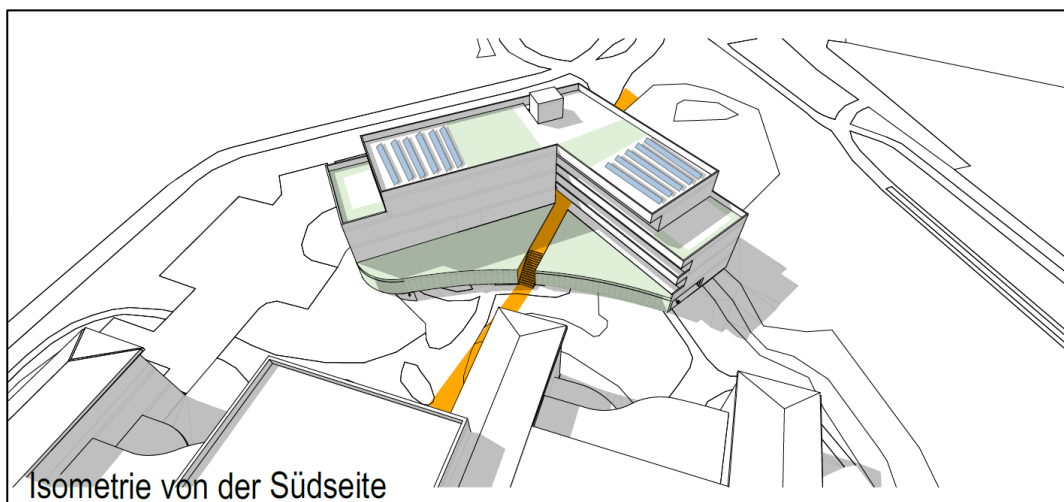
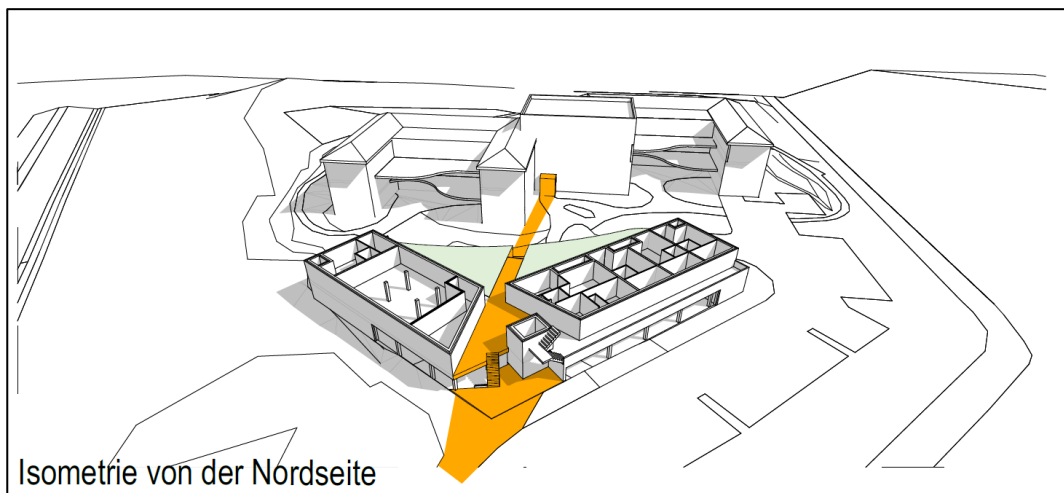
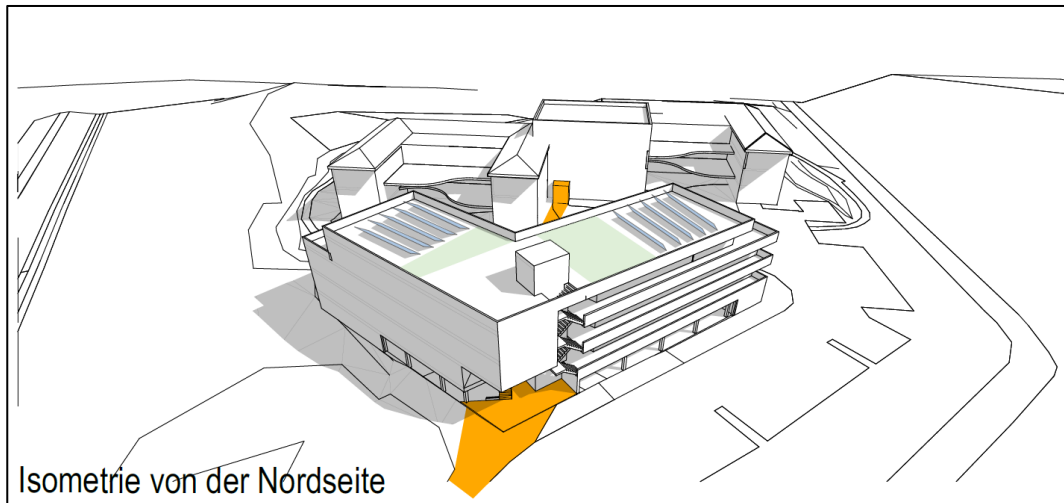


Abbildung 13: *Bebauungskonzept für das Wohngebäude in der Isometrie*

Quelle: URBANSKY ARCHITEKTEN Part GmbH

7 Inhalte der Planung und Begründung der Festsetzungen

7.1 Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 durch Planzeichen 15.13 gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 entspricht dem Vorhabengebiet für den geplanten Wohnstandort einschließlich einer südlichen Auskragung. Die Auskragung ist erforderlich, um die Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen für die DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ nachträglich planungsrechtlich zu sichern.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt die 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 für die Flächen des geplanten Wohnungsbauvorhabens zeichnerisch das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Größe des ausgewiesenen Baugebietes beträgt 3.217 m².

Begründung:

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ergibt sich aus der planerischen Zielvorstellung, das Plangebiet als Wohnstandort für den Mietwohnungsmarkt zu entwickeln. Die Baugebietsfestsetzung fügt sich in die Umgebung ein, die bereits von Wohnnutzungen geprägt ist.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) kommt nicht in Betracht. In Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO genießt das Wohnen einen besonders hohen Schutzanspruch gegenüber jedweden Störungen, beispielsweise gegenüber Geräuschimmissionen. Aufgrund der Betriebsabläufe und Besucherverkehre der DRK-Wohnanlage „Bernsteinblick“ würde die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes zwangsläufig zu Nutzungskonflikten führen, die in der Planung nicht zu bewältigen wären.

Die in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 konkretisiert bzw. näher bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 1: Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude mit Dauerwohnungen. Eine Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzung ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 Für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Um den Ausschluss von Zweitwohnungen, einer sonst im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Art der Nutzung, zu gewährleisten, wird der Wohnstandort auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden mit „Dauerwohnungen“ beschränkt.

Bebauungspläne sollen die zulässige Bodennutzung für einen mittel- bis längerfristigen Zeithorizont regeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass städtebauliche Strukturen nicht absolut statisch, sondern zumeist einem allmählichen Anpassungs- und Wandlungsprozess unterworfen sind. So ist es vorstellbar, dass sich die Nutzungsanforderungen in den Jahren nach Realisierung des Wohnungsbauvorhabens weiterentwickeln und mit dem Wohnen im

Zusammenhang stehende Einzelnutzungen hinzugefügt werden sollen. Denkbar sind beispielsweise ein kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk, oder ein Generationentreff. Derartige Entwicklungen zählen zum Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes und sollen mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.4 zulässig sein. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt deshalb auch im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung für einen längeren Anwendungszeitraum.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, in welchem alle das Wohnen ergänzenden oder damit zusammenhängenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, kommt auch deshalb nicht in Betracht.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie die ebenfalls allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, werden dagegen ausgeschlossen. Gleiches gilt für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulassungsfähige

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist in erster Linie auf deren spezifische Betriebs- und Verkehrsabläufe sowie ihrer jeweiligen typischen baulichen Ausprägungen zurückzuführen, die sich mit dem kleinteiligen Wohngebiet und dem beabsichtigten Gebietscharakter nicht vereinbaren lassen.

Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, gehören unbeschadet des § 10 BauNVO gemäß § 13a BauNVO i.d.R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Abweichend vom vorhergehenden Satz können Räume in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben Ferienwohnungen auf dieser Rechtsgrundlage im Plangebiet nicht zulässig sind. Da die planerische Zielstellung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst die Einrichtung von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 nicht vorsieht, werden auch die Ferienwohnungen i. S. von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mittels Festsetzung ausgeschlossen. Somit sind im Plangebiet keine Ferienwohnungen zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form eines durch Baugrenzen definierten Baukörpers und dient der planungsrechtlichen Sicherung der unter Kap. 6 dargestellten städtebaulichen Figur.

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das im Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wurde und von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung auch relativ eng am zu realisierenden Vorhaben.

Berücksichtigung findet bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die Zurückstaffelung der Fassade im vierten Vollgeschoss, sowie die Auskragung des ersten Geschosses. Da es sich hierbei um ein wesentliches städtebauliches Element handelt, werden die Baugrenzen für das erste und vierte Geschosse jeweils gesondert ausgewiesen.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird im Übrigen auch die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der LBauO M-V gewährleistet.

Um einen Spielraum für architektonische und gestalterische Details bzw. die bauentwurfliche Durcharbeitung zu eröffnen, werden die umlaufenden Baugrenzen der Baukörperausweisung geringfügig weiter als die Gebäudekubatur nach der Vorhabenplanung gefasst. Hierdurch sollen geringfügige gestalterische Änderungen nicht automatisch ein Befreiungs- oder Planänderungsverfahren notwendig machen. Gleichzeitig werden jedoch die Anforderungen an den Konkretisierungsgrad eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewahrt, indem die wesentlichen städtebaulichen Grundzüge gesichert werden. Baugestalterische Details, z. B. der Fassadengestaltung, werden ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der **Grundfläche (GR)**, der **Zahl der Vollgeschosse** und der **Höhe baulicher Anlagen** definiert und orientiert sich ebenfalls an der Vorhabenplanung.

Die **Grundfläche** beträgt für das geplante Wohnungsbauvorhaben 1.070 m² als Höchstmaß. Bei einer Fläche des Allgemeinen Wohngebietes von 3.217 m² entspricht dies rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 die unter dem Höchstwert von 0,4 für die GRZ in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Die Grundfläche räumt einen Spielraum von ca. 5 % gegenüber der vorliegenden konkreten

Vorhabenplanung ein, um einer gewissen Flexibilität zur Vermeidung späterer Planänderungserfordernisse Rechnung zu tragen.

Ergänzt werden die Nutzungsmaßausweisungen durch die vorhabenkonkrete Festsetzung der **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** als Höchstmaß. Zulässig sind vier Vollgeschosse, wobei für das erste Vollgeschoss eine Auskragung und für das vierte Vollgeschoss eine Zurückstaffelung gegenüber den darunter liegenden Vollgeschossen vorgesehen ist.

Außerdem wird aus städtebaulichen Gründen die **Höhe der baulichen Anlagen** in Form der Festsetzung einer Oberkante (OK) als Höchstmaß bestimmt. Das **Bezugsmaß** richtet sich nach NHN (Normalhöhen-Null): Die Gesamthöhe des Vorhabengebäudes beträgt 14,71 m und soll einschließlich einer Hohentoleranz von rd. 0,3 m eine Höhe von 15 m über NHN nicht überschreiten (Höhenlage des Daches des Gebäudes bzw. der obersten Dachbegrenzungskante).

Ausgehend von einer Geländehöhe von 1,6 m DHHN2016 als **Bezugspunkt** beträgt die zulässige Oberkante 13,4 m ü. Bezugspunkt. Die Höhenbegrenzung entspricht zum einen der Gesamthöhe des Vorhabengebäudes und soll zum anderen gewährleisten, dass das geplante Wohngebäude die Höhen der benachbarten Bebauung im Sinne eines harmonisierten Ortsbildes nicht überschreitet. Die Höhe des Seniorenwohnheims liegt bei 15,30 m über NHN.

Die Festsetzung der Oberkante wird gegenüber der Bestimmung einer Traufhöhe (TH) der Vorzug gegeben. Letztere ist vor allem für Gebäude mit Satteldächern relevant.

Textliche Festsetzung 2.1

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) dient die festgesetzte Geländehöhe (1,6 m ü. NHN). Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz DHHN2016.

(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Da das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterschiedliche Geländehöhen aufweist, erfordert die Regelung zur Oberkante für bauliche Anlagen als Höchstmaß über Gelände – im Sinne der Bestimmtheit der Festsetzung – die eindeutige Bestimmung eines Bezugspunktes: Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die festgesetzte Geländehöhe 1,6 m ü. NHN im DHHN2016 im Bereich der Zufahrt gewählt. Da diese bereits vor Realisierung der Bebauung existiert, unterliegt die Bestandshöhe keinen wesentlichen Änderungen und kann daher als Bezugspunkt herangezogen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Die zulässige Oberkante (OK) entspricht der obersten Dachbegrenzungskante. Das ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs.1 BauNVO)

Begründung:

Da das Vorhabengebäude mit einem Flachdach geplant ist, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 klargestellt, dass sich die zulässige Oberkante die obersten Dachbegrenzungskante einbezieht und damit dem obersten Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung entspricht.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann durch technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzugsschächte) um bis zu 3,0 m sowie durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik um bis zu 0,5 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Städtebaulich wirksam ist vor allem die geplante Höhenlage des Daches des Gebäudes bzw. der obersten Dachbegrenzungskante. Darauf bezieht sich deshalb auch die Regelung zur Oberkante für bauliche Anlagen. Erforderlich sind jedoch auch städtebaulich weniger wirksame, weil untergeordnete und teilweise aus normaler Betrachtungsperspektive kaum wahrnehmbare technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzugsschächte. Diese dürfen deshalb die festgesetzte Oberkante um maximal 3,0 m überschreiten.

Im Sinne der gewünschten Förderung regenerativer Energien soll außerdem eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik zulässig sein. Eine Überschreitung um höchstens 0,5 m reicht aus, um derartige Anlagen auf dem Dach installieren zu können. Sofern diese nicht unmittelbar an den Rändern des Daches angebracht werden und zudem durch die vorgesehene Attika verdeckt werden, ist eine Sichtbarkeit, etwa aus der Perspektive eines Fußgängers, praktisch ausgeschlossen.

7.5 Verkehrsanbindung des Plangebietes und innere Erschließung

Durch die Planstraße B, die von der Änderung des vB-Plans Nr. 48 nicht erfasst wird bzw. unverändert bleibt, ist die äußere verkehrliche Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an die Straße „Müggenburger Weg“ weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die Planstraße C wird im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 übernommen und entsprechend des eingemessenen Straßenraums als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Planstraße C dient damit weiterhin als Zufahrt für das Seniorenwohnheim und zugleich als Zufahrt für das Vorhabengebäude. Am südlichen Ende wird die Planstraße C durch den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Wendekreis nebst Garagenzufahrt ergänzt.

7.6 Grünfestsetzungen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Grundstücks sind gem. § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. Da das Grundstück durch den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand bereits ausreichend eingegrünt ist, werden keine weitergehenden grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung des Grundstücks getroffen, zumal für das Vorhaben auch kein Grünausgleich erforderlich ist, der festzusetzen wäre. Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich somit auf die Art und Weise der Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Textfestsetzung Nr. 3 dient der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch die Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen aufgrund von Bodenversiegelung und entspricht dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen.

7.7 Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen

Die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind nach § 5 LBauO M-V, sowie unter Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. d. F. vom August 2006 zu schaffen bzw. vorzuhalten.

Um die Belange des Brandschutzes zu beachten, hat der vB-Plan Nr. 48 die erforderlichen Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes durch die Eintragung von Geh- und Fahrrechten gesichert. Mit der 1. Änderung des vB-Plans Nr. 48 ist jedoch eine Neuordnung der Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erforderlich, da insb. das östliche Geh- und Fahrrecht durch das Vorhabengebäude überlagert wird. Zudem muss für die Brandbekämpfung eine Umfahrung der DRK-Wohnanlage gewährleistet sein.

Entsprechend der Neuordnung und Erweiterung werden die Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen durch Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 zugunsten von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gesichert. Das Geh- und Fahrrecht ist in der erforderlichen Breite für Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr eingetragen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung des Fahrrechtes soll gewährleisten, dass im Falle der Brandbekämpfung die Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge Feuerwehr und des Rettungsdienstes uneingeschränkt zugänglich sind und von Hindernissen freigehalten werden.

7.8 Immissionsschutz

Als gutachterliche Grundlage für die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wurde eine schalltechnische Untersuchung¹² durchgeführt. Durch das Gutachten soll ein prüfbarer Nachweis erbracht werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 48 **(im Folgenden Plangebiet)** keine unzulässigen Geräuschemissionen entstehen und gleichzeitig Geräusche aus dem Plangebiet nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Bei Feststellung von Lärmkonflikten werden Maßnahmen zur Immissionsminderung aufgezeigt.

Da für städtebauliche Planungen keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz existieren, werden die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgeführten maßgeblichen Orientierungswerte zur Beurteilung und Abwägung herangezogen. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, weshalb hier die entsprechenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete angesetzt werden.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1¹³

Gebietsstatus	ORW gem. Pkt.1.1 in Bbl1, DIN 18005	Kurzzeichen	Orientierungswerte in dB(A)	
			Tag 06 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰ Uhr	Nacht* 22 ⁰⁰ – 06 ⁰⁰ Uhr
Reine Wohngebiete	a)	WR	50	40 (35)
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete und Campingplatzgebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	b)	WA, WS	55	45 (40)
Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	c)		55	55 (55)
Besondere Wohngebiete	d)	WB	60	45 (40)
Dorfgebiete, Dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete	e)	MD, MDW, MI, MU	60	50 (45)
Kerngebiet	f)	MK	63 (60)	53 (50)
Gewerbegebiete	g)	GE	65	55 (50)
* Die eingeklammerten Werte gelten für Gewerbelärm.				

¹² Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH.

¹³ DIN 18005 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Norm (2023).

Für die Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Plangebietes wurden die lärmartbezogenen Geräuschimmissionen für die Hauptlärmemittenten

- Verkehr
(*Straßenverkehr [Müggenburger Weg/Straminke]*)
- Gewerbe
(*Ostseeresidenz Zingst [Parkverkehr], DRK-Wohnanlage [Lieferverkehr, Müllentsorgung, Parkverkehr], geplantes Mehrgenerationenhaus [Parkverkehr], „Lala-Bar“ [Parkverkehr, Imbissbesucher], „Camp Düne 6“ [Parkverkehr]*)
- Freizeit
(*Hundebauslaufplatz*)

untersucht und auf Basis der DIN 18005¹⁴ bewertet.

Die Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Lärmarten lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Verkehrslärm

Die Emissionen durch den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen und -flächen wurden nach der Berechnungsvorschrift RLS-19¹⁵ berechnet. Maßgebender Beurteilungszeitraum bezogen auf die Höhe der Richtwertüberschreitungen ist der Nachtzeitraum.

Die höchsten Verkehrslärmbeurteilungspegel werden an der Nord-Grenze des Geltungsbereiches des Plangebietes erreicht. An den zum Müggenburger Weg/Straminke nächstgelegenen Fassaden des geplanten Mehrgenerationenhauses werden tags Verkehrslärmbeurteilungspegel bis zu 54 dB(A) und nachts Verkehrslärmbeurteilungspegel bis zu 46 dB(A) erreicht.

¹⁴ DIN 18005, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Norm (2023).

¹⁵ RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Richtlinie.

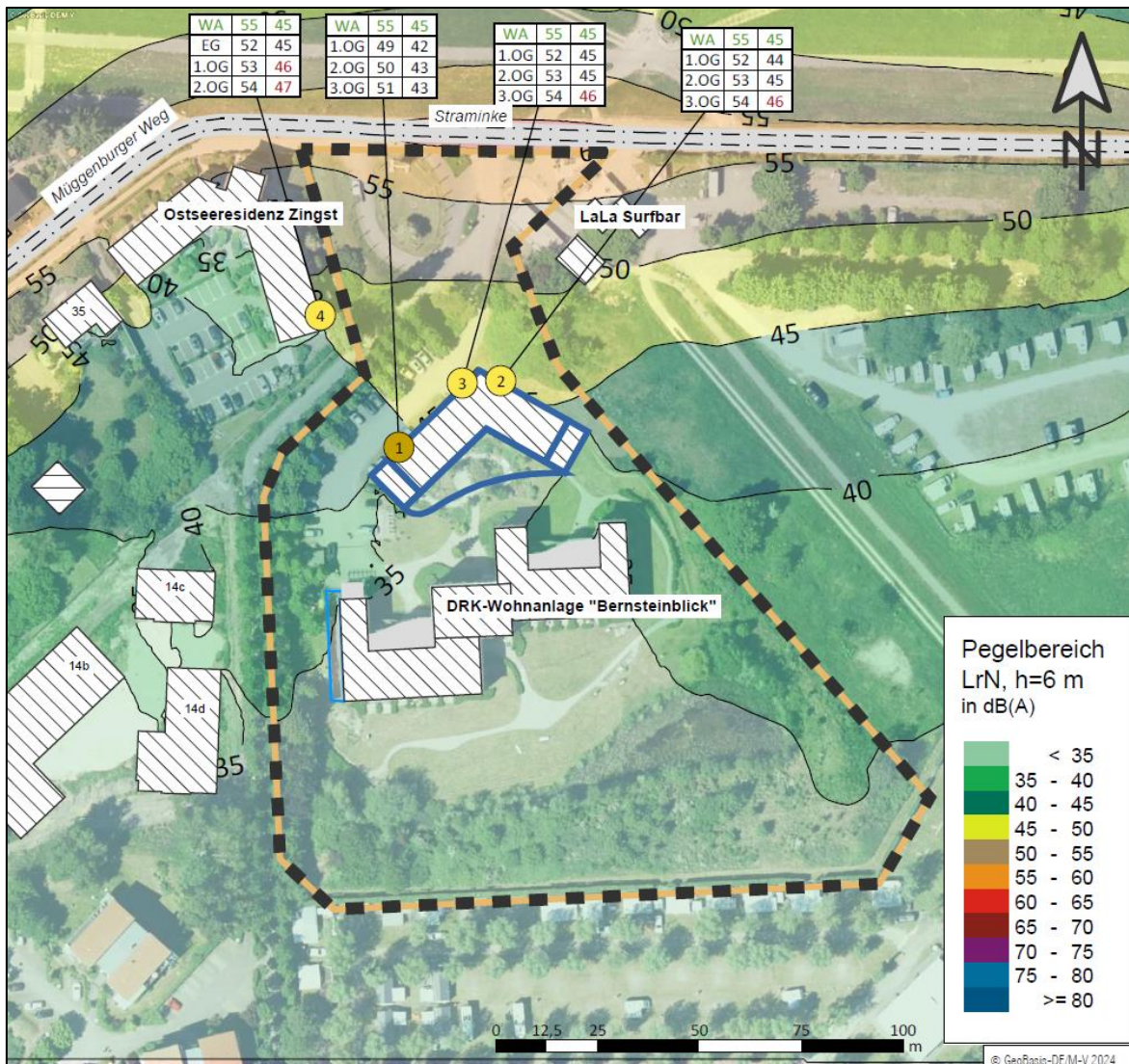


Abbildung 14: Rasterkarte des Verkehrslärms für den Planfall 2035, Nachtzeitraum, Berechnungshöhe 6 m.

Damit werden der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Maßgeblich immissionsbestimmend für den Verkehrslärmbeurteilungspegel innerhalb des Plangebietes sind Straßenverkehrsräusche ausgehend vom naturstein-gepflasterten Segment des Müggelburger Wegs/Straminke nördlich des geplanten Mehrgenerationenhauses.

Diese Überschreitung ist auf die gutachterlich sehr konservative Übernahme der Straßenverkehrszahlen der westlichen Hauptzufahrt von Zingst (K 25) sowie den lärmtechnisch, ungünstigen Fahrbahnbelag nördlich des Plangebiets (Pflaster) zurückzuführen.

Der Einsatz lärmindernder Straßenoberflächen hat Lärminderungspotentiale von 2 bis 3 dB(A), ist im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 48 jedoch nicht festsetzbar und kann somit nicht dazu beitragen, vorhandene Konflikte zu lösen. Zusätzlich ist diese Maßnahme auf Basis der wahrscheinlichen Überschätzung der Verkehrszahlen aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Da die Überschreitung lediglich 1 dB(A) beträgt, kann auf Grundlage der vorangegangenen Abwägung auf den Vorschlag von Maßnahmen verzichtet werden.

Gewerbelärm

Die Lärm-Gesamtbelastung durch gewerblichen Emissionsquellen einschließlich des geplanten Mehrgenerationenhauses ist in Abbildung 15 dargestellt.

Maßgeblich für die Beurteilung ist der Nachtzeitraum.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

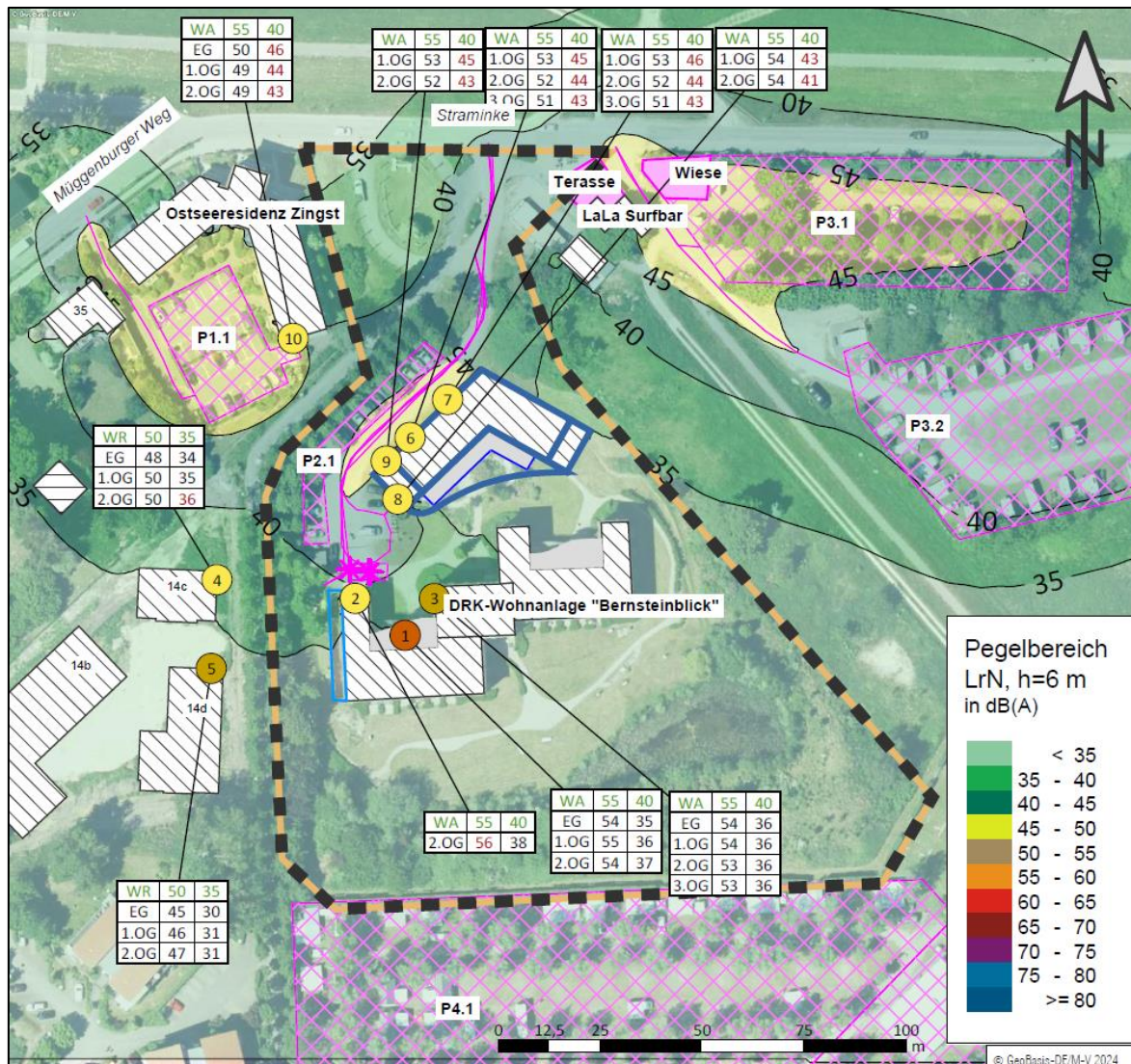


Abbildung 15: Rasterkarte der Gesamtbelastung durch Gewerbelärm, Nachtzeitraum, Berechnungshöhe 6 m.

An den maßgebenden Immissionsorten am geplanten Mehrgenerationenhaus werden Beurteilungspegel im Tagzeitraum bis zu 53 dB(A) und im Nachtzeitraum bis zu 46 dB(A) bestimmt. Dies entspricht einer Überschreitung des nächtlichen Richtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet von 40 dB(A) um ca. 6 dB(A). Maßgebliche Quelle ist der nächtliche Verkehr auf der Zu-/Abfahrt zur geplanten Tiefgarage sowie den Parkverkehr in der Tiefgarage.

Außerhalb des Plangebiets werden an den maßgebenden Immissionsorten an der Hanshäger Str. 14c Beurteilungspegel von 36 dB(A) nachts berechnet. Das ist eine Überschreitung des nächtlichen Richtwertes der TA-Lärm für reine Wohngebiete von 35 dB(A) um 1 dB(A).

Der Spitzenpegelrichtwert-Nacht von $IRW_{\max} = 60 \text{ dB(A)}$ wird am geplanten Mehrgenerationenhaus um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im Tagzeitraum wird der Spitzenpegelrichtwert-Tag von $IRW_{\max} = 85 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten.

Im Zuge der Lärminderung wurden die Lärmschutzmaßnahmen M1 – M5 berechnet. Bei Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Plangebietes eingehalten. Bereits überschrittene Richtwerte außerhalb des Plangebietes werden nicht verschlechtert.

- M1: Auskleidung der Innenwände (auch das geplante Filtermauerwerk) und -Decken der geplanten Tiefgarage mit hoch-schallabsorbierendem Material ($\alpha_w \geq 0,8$);
- M2: Schließung der Öffnungen der Tiefgarage an der Nordwest-Fassade mit einem Material mit einem Mindest-Schalldämmmaß $R_w \geq 27 \text{ dB}$;
- M3: Fahrbahnverbesserung der Zuwegungen und Parkplätze auf dem Plangebiet durch Aufbringen einer neuen Fahrbahnoberfläche mit einem $D_{stro} \leq 0$;
- M4: Nächtliches Nutzungsverbot des bestehenden Parkplatzes der DRK-Wohnanlage zur Reduzierung des Spitzenpegels;
- M5: Zuweisung von zwei Stellflächen an der Nordwest-Fassade neben der Einfahrt in der Tiefgarage an die Besuchenden und Mitarbeitenden der DRK-Wohnanlage.

Um den zwei Nachdienst-Leistenden der DRK-Wohnanlage eine Parkmöglichkeit zu bieten, wurden zwei Parkplätze in der Tiefgarage der DRK-Wohnanlage zur dauerhaften Nutzung zugewiesen (auch Tags). Dadurch reduziert sich die Anzahl der Stellflächen für Bewohner des MGH um 2 auf 26 (siehe Abbildung 16).



Abbildung 16: Schematischer Überblick über die Lage der Stellplätze, die der DRK-Wohnanlage in der geplanten Tiefgarage des Mehrgenerationenhauses zugewiesen werden.

Freizeitlärm

Für den durch den Hundeauslaufplatz Zingst hervorgerufenen Freizeitlärm ist der Tagzeitraum am Sonntag der maßgebende Beurteilungszeitraum. Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes einwirkenden Freizeitlärmimmissionen – ausgelöst durch den Hundeauslaufplatz – sind flächenhaft in Abbildung 17 dargestellt.

Die höchsten Freizeitlärmbeurteilungspegel werden an der Ost-Grenze des des Plangebietes erreicht. An den zum Hundeauslaufplatz nächstgelegenen Fassaden des geplanten Mehrgenerationenhauses werden sonntags Freizeitlärmbeurteilungspegel tags innerhalb der Ruhezeiten bis zu 49 dB(A) und sonntags außerhalb der Ruhezeiten Freizeitlärmbeurteilungspegel bis zu 49 dB(A) erreicht.

¹⁶ Freizeitlärmrichtlinie MV, Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg - Vorpommern, Runderlass (1998).

7.8.1 Festsetzungen zum Lärmschutz

Um den Lärmbelastungen zu begegnen und einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungsnotwendigkeiten zum Schallschutz:

Textliche Festsetzung Nr. 5.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Nr. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1:2018-01 (L_a) und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

mit $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Der erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist im Beiplan dargestellt.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer ist ein entsprechender Innenraumpegel und damit Schutz vor Lärm innerhalb des Gebäudes zu gewährleisten. Der grundlegende Schutz von Innenräumen vor Lärm lässt sich durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden gewährleisten. Um den gewünschten Innenraumpegel einzuhalten, regelt die textliche Festsetzung Nr. 5.1 verbindlich, dass entlang der entsprechenden Außenfassaden des geplanten Gebäudes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen Schalldämmmaße aufweisen müssen, die einen Innenpegel von 30 dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Ähnliches und von 35 dB in Büroräumen und Ähnliches sicherstellen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Die geschlossenen Teile der Fassade des Erdgeschosses (Garage) sind von innen schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_w \geq 0.8$). Außenbauteile der geplanten Fassade aus Filtermauerwerk sind von innen mit schallabsorbierendem Material auszukleiden (Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_w \geq 0.8$).

Öffnungen in den Wänden sind nur ab einer Brüstungshöhe von 0,8 m ü. GOK bis zu einer maximalen Höhe von 2,7 m ü. GOK zulässig.

Öffnungen an der Nordwest-Fassade dürfen eine Gesamtfläche von 27 m² nicht überschreiten. Zusätzlich sind diese Öffnungen mit einer Verglasung mit einem Schalldämmmaß $R_w \geq 27 \text{ dB}$ zu versehen.

Die Ein-/Ausfahrt ist an der Südwest-Fassade anzuordnen.

Die Parkhausdecken sind schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_w \geq 0.8$).

Die Deckschicht der Parkhauszufahrt ist lärmarm mit einem Oberflächenkorrekturwert $D_{STRO} \leq 0 \text{ dB(A)}$ auszuführen.

Zwei Stellflächen an der Nordwest-Fassade der Tiefgarage sind für eine Nutzung durch die Besuchenden und Mitarbeitenden der DRK-Wohnanlage freizugeben und von einer Nutzung durch Bewohner des MGH auszunehmen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Der Parkverkehr in der geplanten Tiefgarage sind die maßgeblichen Emissionsquellen an den betrachteten maßgebenden Immissionsorten sowohl an der Nordwest-Fassade des geplanten Wohngebäudes als auch und an der Ost-Fassade der Hansäger Straße 14c.

Im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung stellt der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 sicher, dass die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelrichtwerte innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Die Deckschicht der Stellplätze St und der Planstraße C ist lärmarm mit einem Oberflächenkorrekturwert $DSTRO \leq 0 \text{ dB(A)}$ auszuführen bzw. dahingehend zu verbessern.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Der Parkplatz der DRK-Wohnanlage ist die maßgebliche Quelle bei der Bestimmung des Spitzenpegels an der geplanten Wohnbebauung. Durch die Nutzung des Parkplatzes treten an der Nordwestseite der geplanten Wohnbebauung Spitzenpegel von bis zu 69 dB(A) nachts auf. Bezogen auf die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete wird hierdurch der Nacht-Richtwert um bis zu 9 dB(A) überschritten. Um den Spitzenpegels sowohl am geplanten Wohngebäude als auch an der Bestandsbebauung zu reduzieren, ist die nächtliche Nutzung des Parkplatzes nicht zulässig.

Die nächtlichen Zu- und Abfahrten der Bewohner zur geplanten Tiefgarage wurden ebenfalls als maßgebliche Emissionsquellen ermittelt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 werden daher zwei lärm mindernde Maßnahmen festgesetzt. Dies dienen der Reduzierung von Rollgeräuschen der zu- und abfahrenden PKW und tragen damit zur Lärmmin derung bzw. Vermeidung von Pegelüberschreitungen bei. Zum einen soll die Planstraße A einschließlich der geplanten Zufahrt der Tiefgarage mit einer lärm mindernden Fahrbahn oberfläche ausgestattet werden. Zum anderen soll das bestehende Pflaster des gesamten Parkplatzes durch eine lärm mindernde Deckschicht ausgetauscht werden.

7.9 Zulässigkeit von Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“, 1. Änderung, setzt für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung allgemein durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung (hier: Allgemeines Wohngebiet) fest. Deshalb ist in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die nachfolgende textliche Festsetzung erforderlich:

Textliche Festsetzung Nr. 6

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Voraussetzung für die Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB ist die Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB: Nur solche Vorhaben sind zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit wird entsprechend der Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Bezug zu dem Vorhaben hergestellt. Gleichzeitig eröffnet das Planinstrument des sog. „vertragsbezogenen B-Plans“ eine gewisse Flexibilität: Detailfragen des Vorhabens müssen nicht im B-Plan geregelt werden, sie können dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan überlassen bleiben. Der vorhabenbezogene B-Plan definiert allein den städtebaulich maßgeblichen Rahmen für das Vorhaben. Zugleich gestattet das Instrument eine Flexibilität bei gewissen Änderungen des Vorhabens. Denn eine Änderung oder ein Neuabschluss des Durchführungsvertrags ist auch nach Satzungsbeschluss möglich, ohne die Satzung ändern zu müssen.

Im Ergebnis bedeutet die bedingte Festsetzung, dass dem Bebauungsplan entsprechende Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend abgeschlossen oder geändert wurde.

Erläuterungen zu Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil der Satzung. Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB darf ein Vorhaben dementsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht widersprechen. Um die beabsichtigte Flexibilität eines vertragsbezogenen Bebauungsplans zu wahren, ist es erforderlich, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben auch nur in den notwendigen Grundzügen regelt. Die Vorhabenkonkretisierung wird erst über die textliche Festsetzung hergestellt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (hier textliche Festsetzung Nr. 6). Dieses Vorgehen ist auch in der Rechtsprechung anerkannt bzw. für notwendig erachtet worden, um den Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB zu entsprechen.¹⁷

8 Hinweise

8.1 Fundmeldepflicht

Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

¹⁷ OVG Lüneburg, Urt. v. 11.12.2018 – 1 KN 185/16, UPR 2019, 264.

8.2 Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGB. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere die nachfolgend genannten Maßnahmen zu beachten.

Fm-VM 1: Fledermausangepasste Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minderung der lichtinduzierten Störwirkungen sind für Außenbeleuchtungen nachstehende allgemeine Hinweise zu beachten:

- Anpassung des Lampenspektrums: Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K
- Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung: störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume von mehr als 0,1 lx durch Verwendung bodennaher, abgeschirmter Leuchten
- Vermeidung von senkrecht nach oben strahlenden Bodenleuchten

Am-VM 1: Errichtung von Amphibienschutzzäunen zum Schutz wandernder Amphibien beim Bau

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Verletzung von Amphibien sind in der Zeit vom 01. Februar bis 30. November Amphibienschutzzäune im Bereich des Baufeldes aufzustellen und über die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu halten.

Am-VM 2: Baufeldkontrolle

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Amphibien im Zuge der Baumaßnahmen einschließlich Rodungsarbeiten wird das Baufeld bei geeigneten Bedingungen (taunasse oder regennasse warme Nächte) vor Beginn der Bauarbeiten auf das Vorkommen von im Baufeld befindlichen Individuen kontrolliert (öBB) bzw. die Rodungsarbeiten durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) begleitet. Ggf. im Baufeld befindliche Tiere werden durch einen Artexperten geborgen und in ungestörte Bereiche außerhalb des Baufelds umgesetzt. Es sind mindestens fünf Begehungen durchzuführen. Das Baufeld gilt bei zwei aufeinander folgenden Begehungen ohne Sichtungen oder Fänge als abgesammelt.

Am-VM 3: Kontrolle des Grundstücks auf Kleintierfallen

Zur Vermeidung einer Tötung von Amphibien (und anderen Kleintieren) durch Kleintierfallen ist das Grundstück während der Baumaßnahme und nach Errichtung des Gebäudes und der Fertigstellung der Außenanlagen auf mögliche Kleintierfallen (Gruben, Gräben, Schächte, Gullys, Entwässerungseinrichtungen,...) zu kontrollieren. Möglichen Kleintierfallen sind abzudecken. Alternativ sind Ausstiegshilfen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vorzulegen.

BV-VM 1: Bauzeitenregelung Brutvögel

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang Februar) und die spät brütenden Arten (Brut bis Ende November) sind alle Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01. Dezember bis 31. Januar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden. Wenn Fäll- und/oder Rodungsaktionen in den Monaten Februar und November nötig sind: nur nach Kontrolle der zu fällenden Jungbäume bzw. der zu rodenden Sträucher auf Frühbrüter (wie z.B. Amseln) bzw. Spätbrüter (wie z.B. Ringeltauben oder Krähen), bei Feststellung entsprechender Brut keine Fäll- und/oder Rodungsaktionen.

BV-VM 2: Maßnahme gegen Anprall an Glas

Zum Schutz der Vögel vor Anprall an den Glasscheiben sind an Fenstern, Glastüren, Eckfenstern, Wintergärten, Glaswänden, etc. ab einer Größe von > 1,5 m² kontrastreiche Markierungen anzubringen. Hinsichtlich geeigneter Markierungen sind die Maßgaben für vogelfreundliches Bauen in Anlehnung an H. Rössler et al. (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Hrsg.: Schweizerische Vogelwarte, 2022) zu beachten. Folgende Markierungen sind als geeignet eingestuft:

- vertikales Streifenmuster: 5 mm breit in einem Abstand von 10 cm Abstand
- horizontales Streifenmuster: 3 mm breit in einem Abstand von 5 cm
- Punktraster: 9 mm große Punkte im 9 cm-Raster

Alle Markierungen können nachträglich auf den Scheiben außen angebracht oder bereits beim Einbau berücksichtigt werden (Anbringung auf Rückseite einer Einzelscheibe oder der ersten Scheibe eines Isolierglases).

8.3 Ökologische Baubegleitung (öBB)

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Forderungen und Maßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Qualitätssicherung abzusichern. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Die hierfür zu bestellende Person und ein Stellvertreter sind der Naturschutzbehörde zwei Wochen vor Baubeginn zu benennen. Die Baubegleitung hat sämtliche Maßnahmen vor Baudurchführung zu koordinieren und entsprechende Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Biotope, für Boden und Grund- sowie Oberflächenwasser festzulegen.

Die ökologische Baubegleitung nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Es ist eine Dokumentation von Schadensfällen vorzunehmen.

Die ökologische Baubegleitung ist während der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten und erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bauphase unerwartet artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, sind diese durch die öBB, in Abstimmung mit der UNB, zu vermeiden.

8.4 Bodenkundliche Baubegleitung (bBB)

Zur Sicherung der bodenschutzrechtlichen Forderungen und Erfordernisse, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzusetzen. Der Einsatz der bodenkundlichen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Sofern es die fachliche Qualifikation der zu bestellenden Person zulässt, kann die öBB und die bBB von ein und derselben Person durchgeführt werden. Die Meldung der zu bestellenden Person und deren Stellvertreter an die Bodenschutzbehörde erfolgt zwei Wochen vor Baubeginn. Die Baubegleitung hat sämtliche Maßnahmen vor Baudurchführung zu koordinieren und entsprechende Schutzmaßnahmen für das Schutzgut Boden festzulegen.

Die bBB nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die bodenschutzrechtlichen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Es ist eine Dokumentation von Schadensfällen vorzunehmen.

Die bBB ist während der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten und erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bauphase unerwartet bodenschutzrechtliche Konflikte auftreten, sind diese durch die bBB, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde, zu vermeiden.

8.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestands (Gehölzschutzsatzung) vom 01.06.2004 und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Baumfällungen sind im Zuge der Baugenehmigung bei der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (für nur nach der Gehölzschutzsatzung geschützte Gehölze) bzw. bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume) zu beantragen und gemäß § 8 der Gehölzschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

8.6 Lage im grenznahen Raum.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

9 Belange von Natur und Umwelt

Aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“ im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB), wird von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung des Umweltberichtes nach 2a BauGB abgesehen. Dennoch werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sachgerecht dargestellt, um öffentliche und private Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abwägen zu können.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Aspekte des Natur- und Umweltschutzes eingegangen. Hierzu enthält die folgende Tabelle 2) eine Übersicht zum Bestand und zur Bewertung der im Plangebiet ausgeprägten Schutzgüter, eine Prognose der Auswirkungen auf die Natur und Umwelt sowie eine Auflistung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen und eine Bewertung der Erheblichkeit der prognostizierten Umweltauswirkungen.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass eine Abhandlung der Eingriffsregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich ist. Bei

einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und geschützte Bäume.

9.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. UVPG

Die bei Umsetzung des Planungsvorhabens zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden insgesamt als weniger erheblich bewertet (siehe Tabelle 1).

Tabelle 2: Übersicht über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. UVPG

Schutzgüter	Bestand und Bewertung	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit
Fläche	Siedlungsfläche (Grundstück eines bestehenden Seniorenpflegeheims)	Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsfläche	Begrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsfläche anstelle einer Außenentwicklung	keine Erheblichkeit
Boden	anthropogen überprägte Bodenverhältnisse mit geringer Schutzwürdigkeit, keine Funktionsausprägungen besonderer Bedeutung (Grundstück eines bestehenden Seniorenpflegeheims mit langjähriger militärischer Vornutzung)	Versiegelung von naturnahen haushaltswirksamen Bodenflächen allgemeiner Bedeutung (Umfang entspricht ca. 30 % der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksfläche, s. Kap. 7.4)	- Durchführung von allgemeinen Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase, wie z.B. Abschieben und fachgerechte Lagerung des Oberbodens und Bodenlockerung nach Abschluss der Baumaßnahme zur Beseitigung möglicher baubedingter Bodenverdichtungen - bodenkundliche Baubegleitung	weniger erheblich
Wasser	- Grundstück mit einem neu angelegtem Teich und einem zuführenden Graben - Grundwasserverhältnisse mit allgemeiner Bedeutung (Grundwasserflurabstand < 2 m, mittlere Grundwasserneubildung 273,9 mm/Jahr, Dargebot nicht nutzbar)	Versiegelung von Grundwasserneubildungsflächen allgemeiner Bedeutung (Umfang entspricht ca. 30 % der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksfläche, s. Kap. 7.4)	Erhalt des Teiches	weniger erheblich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

Schutzgüter	Bestand und Bewertung	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit
Klima	- Prägung der lokalklimatischen Strukturen durch Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zur Ostsee - Grünstrukturen (Jungbäume, Sträucher) mit allgemeinen klimatischen Wohlfahrtfunktionen, keine Strukturen mit besonderen klimarelevanten Funktionen ausgeprägt	- keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse - Verlust von Grünstrukturen (Jungbäume, Sträucher) mit allgemeinen klimarelevanten Funktionen	Grüngestaltung gem. § 8 Abs. 1 der LBauO M-V durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück des Seniorenpflegeheims	weniger erheblich
Luft	Grünstrukturen (Jungbäume, Sträucher) mit allgemeinen lufthygienischen Funktionen keine Strukturen mit besonderen lufthygienischen Funktionen ausgeprägt	Verlust von Grünstrukturen (Jungbäume, Sträucher) mit allgemeinen lufthygienischen Funktionen	Grüngestaltung gem. § 8 Abs. 1 der LBauO M-V durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück des Seniorenpflegeheims	weniger erheblich
Pflanzen	Grundstück eines vorhandenen Seniorenwohnheims, geprägt durch das bereits bestehende Gebäude, Parkplatzflächen, Straßen- und Wegeflächen, Zierrasenflächen, Jungbäumen, Strauchgruppen und Rabatten	- Verlust von 14 Jungbäumen: sieben Birnenbäume (Stammdurchmesser 6, 2 x 9, 2 x 10 und 2 x 11 cm), zwei Apfelbäume (9 und 12 cm), eine Birke (11 cm), zwei Korkenzieherweiden (10 und 17 cm), eine dreistämmige Ölweide (10, 11 und 14 cm), und ein vielstämmiger Judasbaum - Verlust von Strauchgruppen, Rasenflächen und Rabatten	- Schutzmaßnahmen für an den Baustellenbereich angrenzende Vegetationsbestände während Baumaßnahmen nach DIN 18920 - Grüngestaltung gem. § 8 Abs. 1 der LBauO M-V durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück des Seniorenpflegeheims	weniger erheblich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
 1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

Schutzgüter	Bestand und Bewertung	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit
Tiere	Lebensraum von siedlungsangepassten und wenig stör anfälligen Tierarten, am Standort des neu geplanten Wohngebäudes keine besonderen Lebensraumstrukturen ausgeprägt (insbesondere keine Altbäume)	- Risiko einer Schädigung von Fledermauslebensräumen durch Beleuchtung - Risiko einer Tötung von Amphibien und ggf. auch von Reptilien während der Bauphase - Risiko einer Tötung von Amphibien und anderen Kleintieren durch Kleintierfallen (Gruben, Gräben, Schächte, Gullys,...) während der Baumaßnahme und nach Errichtung des Gebäudes und der Fertigstellung der Außenanlagen - Risiko einer Zerstörung von Vogelnestern und Gelegen sowie einer Tötung von flugunfähigen Jungvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung - Risiko einer Tötung von Vögeln durch Anprall an Glas	- Fledermausangepasste Beleuchtung (siehe Artenschutzmaßnahme Fm-VM 1) - Errichtung von bauzeitlichen Amphibienschutzzäunen zum Schutz wandernder Amphibien und Reptilien während der Bauphase (siehe Artenschutzmaßnahme Am-VM 1) - Baufeldkontrolle auf Amphibien und Reptilien, Bergen und Umsetzen von ggf. vorgefundenen Tieren (siehe Artenschutzmaßnahme Am-VM 2) - Kontrolle des Grundstücks auf Kleintierfallen und Beseitigung von Kleintierfallen (siehe Artenschutzmaßnahme Am-VM 3) - Durchführung der Baufeldfreimachung unter Beachtung der Vogelbrutzeiten (siehe Artenschutzmaßnahme BV-VM 1) - Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen Anprall an Glas (siehe Artenschutzmaßnahme BV-VM 2)	weniger erheblich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

Schutzgüter	Bestand und Bewertung	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit
Biologische Vielfalt	- Grundstück eines vorhandenen Seniorenpflegeheims - Lebensraum von siedlungsangepassten und wenig störanfälligen Tierarten	keine Auswirkungen auf die genetische Vielfalt, auf die Artenvielfalt und die Ökosystemvielfalt	siehe Schutzgüter Pflanzen und Tiere)	keine Erheblichkeit
Landschaft	Siedlungsfläche (Grundstück eines bestehenden Seniorenpflegeheims), geprägt durch den vorhandenen viergeschossigen Gebäudekomplex und jüngeren Grünstrukturen	- ergänzende Bebauung im vorhandenen Siedlungszusammenhang - Verlust von Grünstrukturen einer jüngeren Freianlage mit allgemeiner Bedeutung für das landschaftliche Erscheinungsbild des Grundstücks	- landschaftliche Einbindung des neu geplanten Wohngebäudes durch Erhalt von Grünstrukturen im Randbereich des Grundstücks (z.B. Lindenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes) - landschaftliche Neugestaltung des Grundstücks	weniger erheblich
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Grundstück eines vorhandenen Seniorenpflegeheims, bestehend aus einem Gebäudekomplex, Parkplatz, Wegen und einer Freianlage mit jungen Grünstrukturen	- Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnbauflächen während der Bauphase (Lärm, Staub,...) - Teilverlust der Freianlagen des bestehenden Seniorenpflegeheims	- Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bauärm bei der Errichtung des neu geplanten Wohngebäudes (zum Schutz angrenzender Wohnbauungen während der Bauphase) - Neugestaltung der Freianlagen	weniger erheblich
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	- keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden - Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt	mögliche Überbauung bislang unbekannter Bodendenkmale	Information der zuständigen Denkmalschutzbehörde und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die im Zuge von	erhebliche Auswirkungen können durch Bergung bzw. Dokumentation von möglichen Funden vermieden werden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
 1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung

Schutzgüter	Bestand und Bewertung	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit
			Erdarbeiten entdeckt werden	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen abiotischen und biotischen Komponenten	keine sich durch Wechselwirkungen verstärkende Auswirkungen bzw. keine Auswirkungen, die über die bereits schutzgutbezogen dargestellten Auswirkungen hinausgehen	keine gesonderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich	entfällt

9.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete, geschützte Biotope und geschützte Bäume

9.2.1 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Ortslage Ostseeheilbad Zingst. Es überlagert sich weder mit einem EU-Vogelschutzgebiet, noch mit einem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, das die Ortslage Ostseeheilbad Zingst umschließt, befindet sich in einer Entfernung von minimal rd. 450 m zum Plangebiet (siehe Abbildung 18).

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ befindet sich in einer Entfernung von minimal rd. 900 m zum Plangebiet (siehe Abbildung 19).

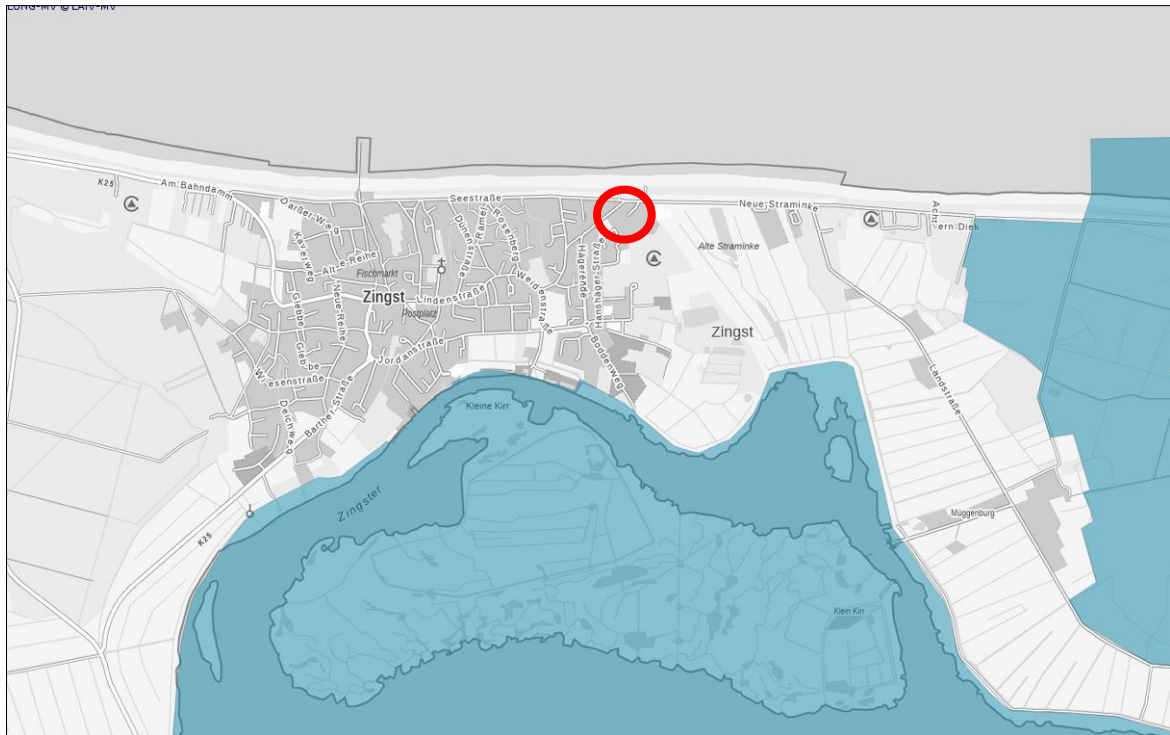
Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebiets zu den genannten Schutzgebieten des Natura 2000-Gebieten sind keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.



©LUNG MV ©LAiV MV

Abbildung 18: Lage des Plangebiets zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheims“
1. Änderung, der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Planbegründung



©LUNG MV ©LAIV MV

Abbildung 19: Lage des Plangebiets zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“

9.2.2 Auswirkungen auf den Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“

Das Plangebiet liegt außerhalb des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ (siehe Abbildung 20). Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsgebiet der Ortslage Ostseeheilbad Zingst und räumlichen Entfernung von minimal rd. 450 m sind keine Auswirkungen auf den Nationalpark zu erwarten.



©LUNG MV ©LAiV MV

Abbildung 20: Lage des Plangebiets zum Nationalpark Nr. 2 „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft“

9.2.3 Auswirkungen auf Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG Nr. 23 „Ahrenshooper Holz“ (siehe Abbildung 21). Auswirkungen auf dieses Gebiet sind aufgrund der räumlichen Entfernung grundsätzlich auszuschließen.

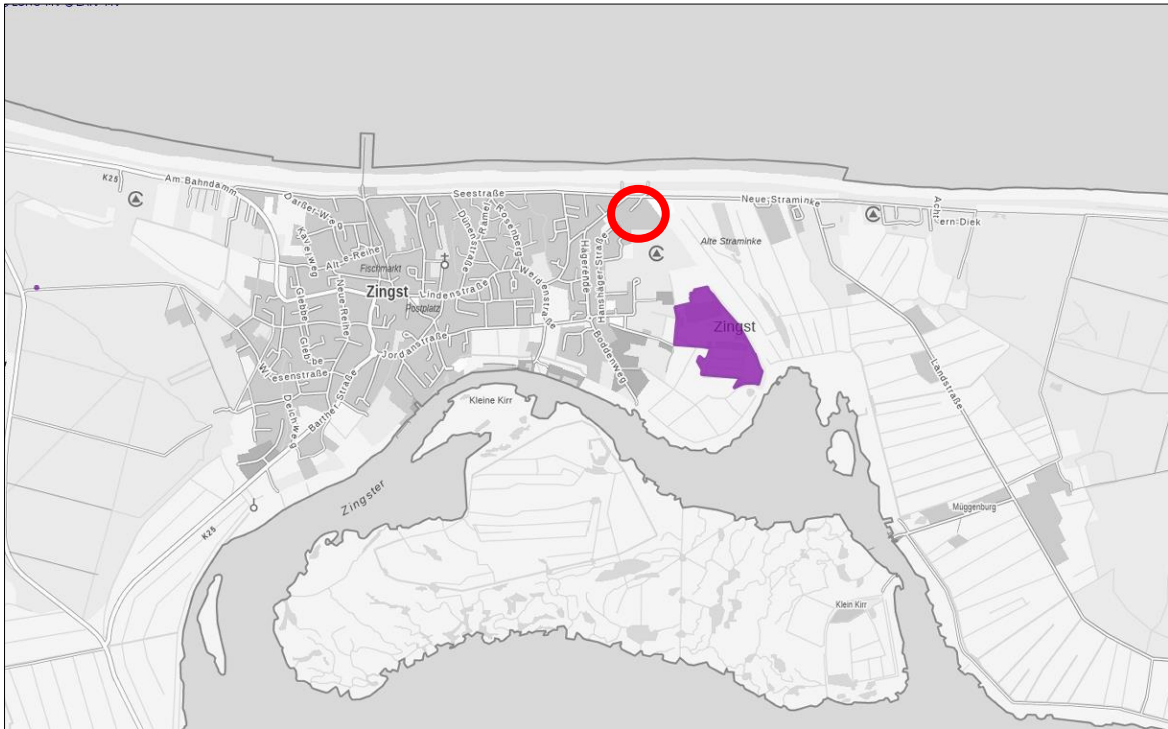


©LUNG MV ©LAiV MV

Abbildung 21: Lage des Plangebiets zum Naturschutzgebiet Nr. 23 „Ahrenshooper Holz“

9.2.5 Auswirkungen auf Flächennaturdenkmale

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von minimal rd. 450 m das Flächennaturdenkmal FND NVP 15 „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)“ (siehe Abbildung 23). Aufgrund der räumlichen Entfernung sind keine Auswirkungen zu erwarten.



©LUNG MV ©LAIV MV

Abbildung 23: FND NVP 15 „Heidelandschaft mit Königsfarn und Sumpfbärlapp südwestlich der alten Straminke (Zingster Heide)“

9.2.6 Auswirkungen auf geschützte Biotope und geschützte Bäume

Am Standort des neu geplanten Wohngebäudes sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope und keine nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume vorhanden. Es sind somit keine Beseitigungen von geschützten Biotopen und keine Fällungen von geschützten Bäumen erforderlich.

9.2.7 Ausgleichsflächen

Auf dem Grundstück des Seniorenpflegeheims sind die Lindenanzpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie die Anpflanzungen am Teich im südlichen Bereich des Grundstücks mit Ausgleichsfunktionen belegt.

Am Standort des neu geplanten Wohngebäudes sind keine Anpflanzungen bzw. Bäume mit Ausgleichsfunktionen vorhanden. **Es werden somit keine Ausgleichspflanzungen beseitigt.**

10 Anlagen

- Anlage 1:** Artenschutzfachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eine Seniorenpflegeheims“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, UmweltPlan GmbH, Stand: 16.09.2024
- Anlage 2:** Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Bau eine Seniorenpflegeheims“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, UmweltPlan GmbH, Stand: 27.06.2024
- Anlage 3:** Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Neubau Mehrgenerationenhaus, Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs, Stand 04.:04.2024
Ergebnis nachträgliche Bodenproben
Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs, Stand 11.03.2025
- Anlage 4:** Regenwasserkonzept für das Bauvorhaben Neubau Mehrgenerationenhaus, Klimavomfeinsten GmbH, Stand: 24.07.2024
- Anlage 5:** Bestandsplan im Maßstab 1:500