

Entwurf

**Begründung zur
3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16.91.01
„Zippendorf“
„Wohnpark Zippendorf“**

Schwerin, 20. Juni 2005

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV – Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Verbindliche Bauleitplanung

Gliederung

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich der 3. Änderung
 - 3.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
 - 3.3 Topographie und Baubestand
 - 3.4 Natur und Landschaft
- 4. Umfang der Planänderung**
 - 4.1 Verkehrserschließung
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Grün- und Freiraumstruktur
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.1 Stellplätze
 - 5.4 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.5 Lärmschutzfestsetzungen
- 6. Grünordnung**
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3.1 Immissionsschutz
 - 7.4 Umweltprüfung/Monitoring
- 8 Technische Ver- und Entsorgung**
 - 8.1 Strom, Wasser und Fernwärme
 - 8.2 Schmutzwasser
 - 8.3 Niederschlagswasser
 - 8.4 Abfall
- 9 Kosten, Planverwirklichung**
- 10 Flächenbilanz**
- 11 Umweltbericht**
 - 11.1 Einleitung
 - 11.1.1 Grundlagen
 - 11.1.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanes
 - 11.1.3 Ziele übergeordneter Planungen
 - 11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (BauGB § 2 Abs. 4 Satz 1)
 - 11.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
 - 11.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes
 - 11.2.3 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen
 - 11.4 Überwachungsmaßnahmen
 - 11.5 Zusammenfassung
- 12 Gutachten**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ ist seit dem 9. Dezember 2001 rechtskräftig. Grundsätzliche Ziele des bestehenden Bebauungsplanes sind die Sicherung des ortstypischen Charakters von Zippendorf und der behutsame Ausbau des Wohnstandortes.

Prägend für das Ortsbild ist die historische Bebauung an der Strandpromenade, die offene lockere Einzelbebauung des Wohngebietes und der separate inselförmige Baukomplex des „Wohnparks Zippendorf“ mit vorzugsweiser Seniorenbetreuung. Der Investor, HANSEAT – Immobilien Kiel, hat mit dem Erwerb des ehemaligen Hotelkomplexes „Fritz Reuter“ seit 1995 kontinuierlich und erfolgreich in die neu konzipierte Wohnparkanlage mit z.Zt. 120 Arbeitsplätzen investiert. Auf Grund der über die Grenzen der Landeshauptstadt hinausgehenden gestiegenen Nachfrage nach Pflegeplätzen beabsichtigt der Investor, eine Neubauerweiterung des vorhandenen Altenwohn- und Pflegeheimes mit weiteren ca. 120 Plätzen und zusätzlich 55 Arbeitsplätzen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbau des Altenwohn- und Pflegeheimes im Wohnpark Zippendorf zu schaffen. Mit den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans 16.91.01 „Zippendorf“ ist das Vorhaben nicht vollständig realisierbar, da es die innerhalb der städtebaulichen Festsetzungen bestimmten Obergrenzen überschreitet. Dies wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage geprüft. Darüber hinaus sind im bestehenden Bebauungsplan keine Baugrenzen festgesetzt. Deshalb müssen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

Dabei sind sowohl die Bedingungen des Landschafts- und Naturschutzes, als auch des Lärmschutzes zu berücksichtigen und die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den von der Änderung betroffenen Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind ist eine genaue Grenzziehung zwischen beiden Darstellungsarten nicht möglich. Entsprechend der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass es zu keiner Überschneidung sich gegenseitig ausschließender Nutzungen kommt.

Teilweise ist der Änderungsbereich Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Schweriner Seenlandschaft von 1958" ist. Infolge der Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“ unterliegt der Änderungsbereich zukünftig nicht mehr diesem Schutzstatus. Durch das im Beschlussverfahren befindliche 11. Rechtsetzungsverfahren zur Herausnahme des bebauten Stadtbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Seenlandschaft" werden die dafür erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Farmweg und vorhandener Tankstelle. Er umfasst eine Fläche von 0,96 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die innere Erschließungsstraße des Wohnparks Zippendorf
- im Osten vom bestehenden Pflegeheim II und einer Tankstelle
- im Süden von der Straße - An der Crivitzer Chaussee - (B 321)
- im Westen durch das Eigenheimgebiet Farmweg

3.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über eine vorhandene wohnparkeigene Strasse an das örtliche Straßennetz (Alte Dorfstraße) angebunden. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist über die Buslinie 6 (Haltestelle Plater Straße) gegeben. Stadttechnisch ist das Plangebiet vollständig erschlossen.

3.3 Topographie und Baubestand

Das Gelände ist im allgemeinen eben und liegt auf einer mittleren Höhe von 42,0 m (HN). Die im Süden angrenzende Bundesstraße B 321 – An der Crivitzer Chaussee – liegt in diesem Abschnitt des Plangebietes auf einer mittleren Höhe von 43,60 m (HN), somit ca. 1,60 m höher als das Plangebiet.

Ca. 30% der Flächen des Plangebietes sind versiegelt und mit einer gepflasterten Parkplatzfläche überbaut. Diese Fläche wird im wesentlichen zurückgebaut. Sie soll z.T. als Grundfläche für die Neubauerweiterung des Pflegewohnheimes dienen.

3.4 Natur und Landschaft

Die vorhandenen Grünflächen sind z.T. mit Gebüsch - Sukzessionsgehölzen- besetzt. Entlang der Crivitzer Chaussee befindet sich eine Hybridpappelanpflanzung mit gutem gemischten Unterwuchs aus ortstypischen Baum- und Straucharten.

Im Plangebiet hat sich ein Kleingewässer entwickelt. Dabei handelt es sich um ein gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG M–V) geschütztes Biotop.

4. Umfang der Planänderung

4.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet kann direkt über das vorhandene wohnparkeigene Erschließungssystem an die Alte Dorfstrasse angeschlossen werden.

Das Verkehrsaufkommen im Wohnpark Zippendorf wurde durch eine am 10. und 11.05.2005 durchgeführte Verkehrszählung ermittelt und überprüft sowie eine Prognose für die Erweiterungsmaßnahme abgeleitet. Danach ist die Leistungsfähigkeit der Alten Dorfstraße ausreichend, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist unerheblich. Bezogen auf die Einwohnerzahl im Wohnpark Zippendorf erhöht sich durch die Pflegeplatzerweiterung rechnerisch die Anzahl der Fahrzeuge von 20 auf 25 Fahrzeuge pro Stunde. Das bereits vorhandene Parkhaus mit insgesamt 237 Stellplätzen wird gegenwärtig nur geringfügig mit ca. 7 Fahrten pro Stunde frequentiert. Eine nennenswerte Erhöhung dieser Frequenz ist durch die Pflegeheimerweiterung nicht zu erwarten.

Mit Belastungen für die Anwohner der Dorfstraße aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist folglich nicht zu rechnen. Zusätzliche Verkehrserschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Bebauung

Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes des „Wohnparks Zippendorf“ soll sich der Neubau in Kubatur, Geometrie und Gestaltung der bestehenden Bebauung des Pflegeheimes angleichen sowie unter Beachtung der weitestgehenden Erhaltung der vorhandenen Grünflächen und des Baumbestandes in die Umgebung des Wohnparks einordnen.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die bestehenden Grünflächen sollen im Wesentlichen erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Für die Errichtung der Neubauerweiterung wird deshalb zum größten Teil die gepflasterte Parkplatzfläche in Anspruch genommen. Befestigte Freiflächen beschränken sich auf die unmittelbare Objektzufahrt im nördlichen Eingangsbereich sowie notwendige Feuerwehrezufahrten, die als befahrbare Rasenfläche in die Grüngestaltung einbezogen werden. Am tiefsten Punkt der nördlich an den Parkplatz angrenzenden mit Pioniergehölzen bestandenen Brachlandfläche ist seit ca. 10 Jahren ein wasserführendes Kleingewässer entstanden. Diese Biotopfläche wird erweitert und in die künftige Freiraumgestaltung einbezogen.

Aus gestalterischen Gründen wird die erforderliche Lärmschutzwand in den straßenbegleitenden, baumbestandenem Gehölzstreifen (Hybridpappelbestand) integriert und beidseitig begrünt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung zum B – Plan „Zippendorf“ werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine private Grünfläche festgesetzt. Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Wohnhäuser und Anlagen für soziale Zwecke mit teilweiser Betreuung und Langzeitpflege Ihrer Bewohner gebietstypische Nutzungen. Damit begründet sich die Zulässigkeit zur Errichtung und zum Betrieb des Pflegeheimes III als Erweiterungsbau zu dem bereits bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen im Wohnpark Zippendorf.

Gegenüber dem rechtskräftigen B - Plan „Zippendorf“ wird die WA – Fläche geringfügig erweitert. Die Erweiterung ist erforderlich um die für den Neubau benötigte Baufläche in der erforderlichen Größe zu sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Vorhaben und die Ansprüche an das bauliche Umfeld bestimmt. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan folgende Nutzungskennziffern festgesetzt:

für die Grundflächenzahl:	GRZ 0,4
für die Geschossflächenzahl:	GFZ 1,2
für die Begrenzung der Geschossigkeit:	III

Die GRZ und die GFZ entsprechen den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten und ermöglichen eine flächensparende Bauweise. Damit verbunden ist die Gewährleistung der größtmöglichen Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Sie leitet sich unmittelbar aus dem benachbarten Gebäude des Pflegeheimes II ab und soll einen höhengleichen Verlauf der Firstlinien des Gebäudeensembles sichern.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Angleichung an die bestehenden Gebäude des Wohnparks wird für den geplanten Gebäudekomplex die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei wird die städtebauliche Einordnung im erforderlichen Umfang durch Baugrenzen festgelegt.

5.3. Stellplätze

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf beträgt der Bedarf für den Erweiterungsneubau 26 Stellplätze. Davon werden 8 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Der verbleibende Bedarf von 18 Stellplätzen wird auf den bereits bestehenden Parkplätzen vor dem Haus I sowie im vorhandenen wohnparkeigenen Parkhaus angeboten. Hier sind ausreichend freie Stellplatzreserven vorhanden.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Baugestaltung erfolgt in Anpassung an das unmittelbar benachbarte Gebäude Pflegeheim II als dreigeschossiger, Mauerwerksbau mit Satteldach und Walm, roter Dachziegeldeckung sowie heller pastellfarbener Putzfassade und Fassadenbegrünung.

5.5 Lärmschutzfestsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 wurde eine gutachterliche Stellungnahme („Schallimmissionsprognose“ vom 27.03.1995) erstellt. Danach liegt das Plangebiet im Lärmpegelbereich IV. Um die vor allem aus dem Verkehr der nahegelegenen Crivitzer Chaussee auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu bewerten wurde eine Schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Das Gutachten vom 31.05.2005 führt den rechnerischen Nachweis mit folgendem Ergebnis.

Die Orientierungsrichtwerte (ORW) nach DIN 18005 - tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A) - werden überschritten. Als obere Grenze des Abweichungsspielraums von den ORW der DIN 18005 sind die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV) angesetzt. Diese werden üblicherweise zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen. Immissionschutzrechtlich handelt es sich um eine vorbelastete Situation. Diese ist zu verbessern und bestehende Schalleinwirkungen sind soweit wie möglich zu verringern. Deshalb wird entlang der Crivitzer Chaussee (B 321) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über Straßenniveau festgesetzt.

Durch diese Maßnahme reduziert sich der ursprüngliche Lärmpegelbereich für das Planungsgebiet von IV auf II bzw. III. Trotzdem verbleiben im 1. und 2. Obergeschoss der zur Crivitzer Chaussee gerichteten Fassade Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte. Diese betragen im 1.OG nachts 1-3 dB (A) und im 2.OG tags bis 5 dB (A) und nachts bis 8 dB (A).

Zum Schutz von Bereichen, in denen auch eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte - tags 57 dB (A) und nachts 47 dB (A) - gemäß der 16. BImSchV vorliegt, werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich zu Schallschutzfenstern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Diese sind ab einem Außenlärmpegel nachts von 48 dB (A) vorzusehen, um eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenstern zu ermöglichen.

Die Realisierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt gemäß den in die Planzeichnung geschosswise übernommenen Lärmpegelbereichen. Im 2. OG kommen die Lärmpegelbereiche II und III zur Anwendung. Diese Differenzierung ergibt sich aus dem Schallgutachten und begründet sich im nichtparallelen Verlauf der südlichen Baugrenze/Gebäudefassade und dem damit verbundenen unterschiedlichen Abstand zur Emissionsquelle.

▪ **Grünordnung**

Zielsetzung der Planung ist die landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung in den vorhandenen Grünraum.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg – Vorpommern 1999. Im diesem Rahmen wurden der geschützte und auszugleichende Gehölzbestand erfasst und bewertet sowie die im Plangebiet liegenden Flächen beurteilt und entsprechend kompensiert. Die daraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen und sichern die Reduzierung des Eingriffs auf das für das Bauvorhaben notwendige Maß. Pflanzvorschriften und Kompensationsmaßnahmen tragen zur Vermeidung großer unbegrünter Flächen, deren Beschattung und zur Verbesserung des Mikroklimas am Standort bei.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig im Plangebiet durch folgende Maßnahmen kompensiert werden.

- Ausgleichspflanzung von 5 Laubbäumen für Gehölzabnahmen
- Entwicklung eines arteneichen, standortgerechten Gehölzbestandes in der Maßnahme-fläche M 10
- Entwicklung einer parkartigen Grünfläche in der Maßnahme-fläche M 11
- Herstellung der Zufahrten, Stellplätze und Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise
- Erweiterung der vorhandenen Biotopfläche

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist grundstücksrechtlich gesichert.

7.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund nachvollziehbarer vorheriger unbedenklicher Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu erwarten.

7.3 Immissionschutz

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch den erforderlichen Bau der parallel zur Crivitzer Chaussee verlaufenden Lärmschutzwand so weit als möglich zu verhindern, wird die Wand in den straßenbegleitenden, baumbestandenen Gehölzstreifen landschaftsgerecht integriert und beidseitig begrünt.

7.4 Umweltprüfung/Monitoring

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans Zippendorf wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung (siehe hierzu Punkt 11) und legt die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange hat. Zusammenfassend wird das Plangebiet als Bereich mit geringer Empfindlichkeit für die einzelnen Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden etc. bezeichnet.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplans und der geringen Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung nicht erforderlich. Das Monitoring beschränkt sich auf die Kontrolle der Realisierung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahmen sowie der Überprüfung der Anwachsergebnisse und des Zustands auf den Maßnahmeflächen nach einem Zeitraum von 3 Jahren.

Außerdem ist im Rahmen der turnusmäßigen Überarbeitung des Schallimmissionsplans der Landeshauptstadt Schwerin anhand der Verkehrsbelastung zu überprüfen, ob die zugrunde gelegte Verkehrsprognose zutreffend war und die festgelegten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

8. Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Strom, Wasser und Fernwärme

Die Erschließung mit Trinkwasser, Fernwärme und Strom ist gesichert.

Die Anschlussleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vorhanden, so dass keine zusätzlichen Erschließungsleistungen notwendig werden.

8.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Sammler Alte Dorfstraße eingeleitet. Die Kapazität des Sammlers ist ausreichend.

8.3 Niederschlagswasser

Das derzeit von der Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser wird in den an der Grenze des Plangebietes verlaufenden Hauptsammler eingeleitet. Da sich die zukünftig abzuleitende Niederschlagsmenge durch das Planvorhaben nicht erhöht, wird das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig in diesen Sammler eingeleitet. Eine örtliche Versickerung ist nicht sinnvoll, da das Sickerwasser über ein vorhandenes offenes Grabensystem wiederum in den vorgenannten Sammler eingeleitet werden würde.

8.4 Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt über bestehende Abfallentsorgungssysteme des Wohnparks Zippendorf.

9 Kosten, Planverwirklichung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planänderung entstehenden Kosten werden gemäß separatem städtebaulichen Vertrag vom Investor, der Altenwohn- und Pflegeheim „Fritz Reuter“ Schwerin Zippendorf GmbH u. Co KG, übernommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planungsgebietes	=	0,96 ha	100%
Wohnbaufläche	=	0,52 ha	54%
Grünfläche	=	0,44 ha	46%

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1. Grundlagen

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Ziele, der Zweck sowie die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans sind zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar. Die Inhalte des Umweltberichts sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 festgelegt. Der Umweltbericht wird somit auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebracht.

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden als Anlage in einer „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung“ (Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorp. 1999) ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden in der vorliegenden Untersuchung vollständig abgehandelt.

Damit werden Mehrfachprüfungen von Umweltbelangen vermieden, so wie im Artikel 5, Abs. 2 der SUP-Richtlinie vorgesehen.

11.1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 Schwerin „Zippendorf“ sieht die bauliche Entwicklung einer allgemeinen Wohngebietsfläche auf einer bislang größtenteils als Verkehrsfläche ausgebauten Fläche vor.

Ziel ist der Ausbau des Wohnstandortes „Wohnpark Zippendorf“ im Stadtteil Zippendorf. Der Neubau wird ca. 120 Wohnplätze für den Altenpflegebereich anbieten und damit zusätzlich 55 Arbeitsplätze schaffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,96 ha. Auf dieser Fläche wird ein 3-geschossiger Neubau errichtet. Es sind 8 Stellplätze im Zufahrtsbereich geplant sowie eine Feuerwehrezufahrt.

Beschreibung der Festsetzungen

Standort

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Plangebietes „Zippendorf“ und Bestandteil der Fläche „Wohnpark Zippendorf“.

Art und Umfang

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entspricht damit der Festsetzung für den „Wohnpark Zippendorf“ im Bebauungsplan Nr. 16.91.01 vom Dezember 2001. Für das vorliegende Plangebiet wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Geschossflächenzahl GFZ 1,2

Anzahl der Geschosse III

Eine Überschreitung der GRZ laut § 19, Abs. 4, Satz 2 der BauNVO, um 50% wird nicht ausgeschlossen.

Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt geregelt.

Bedarf an Grund und Boden

Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) wird in dem vorliegenden Plan eine vorhandene bereits versiegelte Fläche (Parkplatz) nachverdichtet.

Weitere Angaben über das Plangebiet, seinen Standort, der Lage und der Abgrenzung, sowie den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden in der Begründung zum Bebauungsplan genannt.

Immissionsschutz

Wesentliche Belastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen aufgrund des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der B 321 und einer Tankstelle. Das Gebiet ist dadurch durch relativ hohe Lärmimmissionen vorbelastet. Um dennoch gesunde Lebensverhältnisse gewährleisten zu können, werden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Sie wurden durch ein Schallschutzgutachten ermittelt. Die Festsetzungen sehen den Bau einer Lärmschutzwand mit 5 m Höhe (über OK Strasse), sowie passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude in Form von Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungen an den betroffenen Fassadenteilen vor.

11.1.3 Ziele übergeordneter Planungen

Aussagen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Ausweisung einer Nutzung mit überwiegendem Wohncharakter entspricht der Festsetzung als „Wohnbaufläche“.

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes und des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Auf kommunaler Ebene wurden die örtlichen Ziele des Umweltschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes bereits in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16.91.01 vom Dez. 2001 „Zippendorf“ dargelegt. Dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin können weitere Aussagen entnommen werden.

Nach dem Bebauungsplan gilt die Fläche als allgemeines Wohngebiet und ist entsprechend der Zielstellung „Wohnpark Zippendorf“ als Altenwohn- und Pflegeheim zu entwickeln. (Somit entspricht das Vorhaben den raumplanerischen Zielen, die wiederum Umweltzielen auf Raumordnungsebene nicht entgegenstehen.)

Es sind weder Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach BNatSchG oder LNatSchG, noch Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz betroffen bzw. beeinträchtigt.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin trifft für die Fläche des Bebauungsplanes keine konkreten Aussagen. Er weist die Fläche als Verkehrsraum mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie ist durch Siedlungsstrukturen beeinträchtigt. Der Erhalt der nördlich des Plangebietes liegenden Feuchtbiotope ist von besonderer Bedeutung. dient damit dem hohen landschaftsbezogenen Erholungswert dieses Stadtteiles mit seinem historischen Dorfkern. Hohe lokale Bedeutung haben zusammenhängende Gehölzstrukturen, die für eine Durchgrünung und für das Landschaftserleben sowie den Biotopverbund von Bedeutung sind.

Die in folgenden Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes in Mecklenburg-Vorpommern wurden berücksichtigt:

- Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ der Landeshauptstadt Schwerin
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin
- Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (BauGB § 2 Abs. 4 Satz 1)

11.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Grundlage

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflusst werden. Es sind der Bestand, die Entwicklung des Umweltzustandes sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung zu untersuchen, zu beschreiben und zu bewerten.

Aus den vorhandenen Plänen und Programmen der Raumordnung und der Landesplanung sowie den kommunalen Plänen (Bebauungsplan, Landschaftsplan u.a.) können die wesentlichen Informationen ermittelt werden.

Arten und Lebensräume

Die Biotope innerhalb des Plangebietes bestehen aus anthropogen überprägten Flächen. Sie sind durch Parkplatzflächen (Pflasterfläche) mit Jungbäumen, durch die Brachfläche des ehemaligen Parkplatzes mit einem Kleingewässer (§ 20 Biotop Landesnaturschutzgesetz M-V) und durch homogene Hybridpappelpflanzungen gekennzeichnet. Die Randstreifen der genutzten Parkplatzfläche werden intensiv gepflegt. Artfremde Gehölze wie Sanddorn, Felsenmispel u.a. kennzeichnen einzelne Vegetationsflächen.

Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die vorkommenden Biotoptypen lassen jedoch eine Potentialabschätzung zu. Das faunistische Potential aller untersuchten Flächen ist als gering zu bewerten. Nach Roter Liste gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nach bisherigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes ist mit Ausnahme des Kleingewässers als gering einzustufen.

Die Wertigkeit des nördlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Bereiches ist höher einzustufen, da es sich hier um ein Feuchtbiotop handelt. Die weiteren umliegenden Flächen werden durch anthropogene Nutzungen (Crivitzer Chaussee, Eigenheime, Altenwohnheim und Tankstelle) geprägt. Sie sind von geringer Artenvielfalt und unterliegen dem Druck ihrer intensiven Nutzung.

Die Empfindlichkeit der Arten und Biotope wurde auf der Grundlage der Strukturmerkmale der Landschaft und der sich daraus ergebenden Potentiale beurteilt. Insgesamt ist die biologische Vielfalt als gering und damit gegenüber den zu erwartenden Projektauswirkungen als gering empfindlich zu bewerten.

Schutzgebiete / Schutzobjekte

Zippendorf und der Schweriner See gehören zum Naturraum „Mecklenburger Seenplatte“. Sie unterliegen zum Teil der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Flächen des Geltungsbereichs dieser Änderung liegen noch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schweriner Seenlandschaft“ von 1958. Dieser Bereich wird neu geordnet. Derzeit läuft das Rechtssetzungsverfahren zur Herausnahme von Siedlungsflächen aus

diesem LSG. Danach liegt das Plangebiet der 3. Änderung nicht mehr innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Damit entfällt die Notwendigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“, sowie das Vogelschutzgebiet „Schweriner Innensee“ werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, geschützt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach dieser Satzung geschützte Bäume. Der geschützte Baumbestand wurde erfasst.

Baumabnahmen von Jungbäumen mit geringeren Stammumfang sind auf der Parkplatzfläche vorzunehmen. Am östlichen Plangebietsrand befinden sich vier Pappeln die aufgrund der Beeinträchtigung des geplanten Neubaus gefällt werden sollen. Da sie einen Stammumfang über 1,20 m haben, ist für diese Bäume Ersatz zu pflanzen. Als Ersatzpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes fünf Stück Laubhochstämme zu pflanzen.

Im Bereich der Brachfläche hat sich am tiefsten Punkt ein Kleingewässer entwickelt, dass aufgrund seiner Größe (ca. 210 m²) und seiner Vegetationsausstattung als § 20 Biotop einzustufen ist und erhalten bleibt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Bestandteil des für Wohnzwecke genutzten Areals am Schweriner Innensee. Landschaftlich fügt es sich durch seinen Gehölzbestand in den durch reichen Freiflächenbestand gekennzeichneten Bereich ein. Durch die Planung bleiben die Gehölzflächen erhalten.

Die Lärmschutzwand wird parallel zur Crivitzer Chaussee errichtet. Durch die Einfügung in den Gehölzstreifen wird sie optisch als Bestandteil der Vegetation erscheinen. Die Verwendung einer bewachsenen Variante wird die Wand in den Gehölzbestand einfügen und nicht nachteilig landschaftlich erlebbar sein. Die charakteristischen Gestaltungsmerkmale des örtlichen Raumes bleiben erhalten.

Durch die Lage an der Verkehrsstrasse und inmitten der Gehölze erfolgt keine landschaftsbildwirksame Auswirkung auf den historischen Siedlungsbereich.

Boden

Das Gelände ist im allgemeinen eben und liegt auf einer mittleren Höhe zwischen 41,5 m und 42,00 m (HN). Die mittige Senke liegt auf der Höhe von 40,0 m (HN).

Die anstehenden Böden bestehen hauptsächlich aus Moorerde, meist über Sand. Sie sind durch anthropogene Einflüsse in den oberen Schichten künstlich verändert und werden daher mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet.

Kennzeichnend für die Fläche des Bebauungsplanes ist die Vorbelastung durch Versiegelung mit Pflasterbelag und durch Reste von Betoneinfassungen und Beleuchtungsanlagen auf dem brachgefallenen Parkplatzgelände. Daher ist im Landschaftsplan auch kein Biotopentwicklungspotential für die künstlich angelegte Fläche vermerkt.

Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

Direkt im Plangebiet befindet sich ein zeitweise wasserführendes Kleingewässer (§ 20 Biotop). Ein Vorfluter verläuft an dem nördlich liegenden Feuchtgebiet. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Der hohe Versiegelungsgrad dieser Fläche sowie der relativ hohe Grundwasserstand in den Feuchtbereichen bedingen eine geringe Grundwasserneubildungsrate in dem Gebiet. Der Geschütztheitsgrad des Grundwasserleiters ist in den Feuchtbereichen eher als gering einzustufen. Als Bereich mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate und mit geringem Geschütztheitsgrad gegenüber Stoffeinträgen, ist eine mittlere Empfindlichkeit zu verzeichnen.

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die geplante Bebauung lässt daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser erwarten.

Mensch

Für den Menschen kann die Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch Lärm und Luftschadstoffe auf die Erholungsmöglichkeiten haben.

Lärm:

Das Planungsgebiet liegt ohne Abschirmung im Lärmpegelbereich IV. Die Geräuschmission ist vor allem aus dem Verkehr der nahegelegenen Crivitzer Chaussee zu erwarten. Zum Schutz der zur Crivitzer Chaussee gerichteten Fassade vor Straßenverkehrslärm wird eine 5 m hohe Lärmschutzwand (über OK Strasse) errichtet. Durch diese Maßnahme reduziert sich der Lärmpegelbereich für das Planungsgebiet auf II bzw. III gegenüber dem im rechtskräftigen B-Plan dargestellten Lärmpegelbereich IV. Trotzdem verbleiben im 1. und 2. Obergeschoss Lärmpegelüberschreitungen, die aber durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudefassade ausgeglichen werden. Die übrigen Gebäudeteile liegen im Lärmpegelbereich II und darunter. Hier ist kein zusätzlicher Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse erforderlich.

Luft:

Durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf der Crivitzer Chaussee sind im Bereich des Plangebietes Vorbelastungen für die Luftqualität gegeben.

Nach vorliegenden Datengrundlagen ist eine Überschreitung von Grenzwerten der 22. BImSchV nicht wahrscheinlich.

Erholung:

Das Plangebiet weist bedingt durch die erheblichen Beeinträchtigungen durch den Kfz-Lärm sowie durch die Gestaltung als Parkplatz nur eine geringe Erholungseignung auf. Ein über das Gebiet führender Fuß- und Radweg wird auch nach Realisierung des Plans erhalten bleiben.

Klima

Insgesamt wird das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen, versiegelten Flächen und wegen des Kfz-Verkehrs als deutlich vorbelastet eingestuft. Es besitzt keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion für das örtliche Klima. Die Fläche ist somit als gering empfindlich gegenüber einer Bebauung bewertet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen voraussichtlich zu keiner erheblichen Veränderung des Kleinklimas.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das geplante Gebiet gehört zum Stadtteil Zippendorf. Das Wohngebiet wird durch seinen historischen Dorfkern, durch die Bebauung an der Strandpromenade und durch die Bebauung des „Wohnparks Zippendorf“ gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst gehört zum „Wohnpark Zippendorf“. Architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze befinden sich nicht im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung. Eine Beeinträchtigung solcher Güter durch das Vorhaben ist nicht gegeben.

Durch den Erhalt der Grünflächen mit dem Gehölzbestand, fügt sich das Vorhaben in den bestehenden Wohnpark ein.

Im Hinblick auf das Vorhaben weist keine der Flächen eine besondere Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit auf.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen. Somit sind die Wertigkeiten der Schutzgüter im Plangebiet und in dessen näheren Bereich wie auch die jeweiligen Empfindlichkeiten relativ gering.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 führt wegen der Nutzung der vorhandenen Parkplatzflächen nur zu einer geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades. (Siehe dazu die Flächenbilanz der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.) Damit ist auch der Verlust an Boden und seiner Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Speichermedium für Niederschlagswasser u.a. sehr gering.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend wird das Plangebiet als Bereich mit geringer Empfindlichkeit bezeichnet. Ein Teil des Plangebietes ist als Parkplatz ausgebaut, der andere Teil des Parkplatzes hat sich zur Brache mit Gehölzjungwuchs mit artgerechten und artfremden Beständen sowie einem Feuchtbiotop entwickelt. Dazu gehören Reihen mit Hybridpappeln.

Aus den vorgefundenen Biotoptypen leitet sich eine geringe biologische Vielfalt ab. Die Empfindlichkeit der Schutzgüter ist gegenüber den zu erwartenden Projektauswirkungen als gering zu bewerten.

11.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes

Unter diesem Punkt werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Durch das Vorhaben wird die zur Zeit ungenutzte Parkplatzfläche mit einem Winkelbau (3-geschossig) bebaut. Die Brachfläche mit dem Kleingewässer und die homogenen Anpflanzungen bleiben als Vegetationsflächen erhalten und werden in Grünflächen mit artgerechtem heimischen Gehölzbestand umgewandelt. Da die im B-Plan festgesetzte hintere Baugrenze bis an das Kleingewässer (geschütztes Feuchtbiotop gem. § 20 LNatG M/V) heranreicht, wird das Gewässer in die Grünfläche hinein erweitert. Dadurch wird der Verbund mit den Vegetationsflächen der Grünfläche optimiert und die etwaige Beeinträchtigung des Biotops durch das zukünftige Gebäude ausgeglichen.

Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einem Totalausfall der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung auf den betroffenen Flächen. Dafür werden die vorhandenen teilversiegelten Flächen genutzt.

Die Festsetzungen erlauben durch die GRZ von 0,4 (i.V.m. § 19 BauNVO) eine Versiegelungsfläche von 3.128 m². Da bereits eine Versiegelung von ca. 2.615 m² vorhanden ist, kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 513 m² kommen. Der Bodenverlust ist durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar. (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbewertung)

Der Verlust von Bodenfläche führt zu keinem Verlust von Versickerungsfläche, da schon zur Zeit das anfallende Niederschlagswasser des Parkplatzes in den Regenwassersammler abgeleitet wird. Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird ebenfalls dem Regenwassersammler zugeführt. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für das Klima bedeutsame Flächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden nur gering auftreten, da das Untersuchungsgebiet ohnehin durch mehrgeschossige Bauten des „Wohnparkes Zippendorf“ geprägt ist und sich alle Bauten in den vorhandenen Gehölzbestand einfügen.

Durch Eingrünung der Schallschutzwand und durch Einordnung in den vorhandenen Gehölzbestand kommt es keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bezüglich des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“, östlich des Plangebietes, in ca. 100 m Entfernung, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Vorhabensbeschreibung und der prognostizierten voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Entfernung des Vorhabens werden die maßgeblichen Schutzziele nicht erheblich beeinträchtigt.

Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist für die Nachbarschaft nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets werden die starken Belastungen durch den Verkehr der Crivitzer Chaussee durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen soweit minimiert, dass die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Lebensverhältnisse darstellen.

Sach- und Kulturgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter führt auch der Eingriff in die möglichen Wechselwirkungen zwischen ihnen im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung.

So sind auch die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die verringerte Neubildungsrate bei Versiegelung des Bodens nicht erheblich.

Kumulative Wirkungen

Auswirkungen des Plans oder Programms sollen im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben untersucht werden.

Es zeichnet sich die bereits im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorgegebene Entwicklung ab. Der geplante Komplex schließt sich der vorhandenen Bebauung an und rundet die Anlage ab. Eine weitere Bebauung ist voraussichtlich nicht geplant.

Das nördlich der Erschließungsstraße gelegene Feuchtbiotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten und so sind Auswirkungen auf den Landschaftsraum ausgeschlossen. Daher sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Prognose ohne Durchführung des Vorhabens

Ein großer Teil der beplanten Flächen sind bereits für eine Parkplatznutzung versiegelt. Ohne die Bebauungsplanung wird sich der Umweltzustand des Plangebietes nicht relevant anders entwickeln als bisher. Es würde weiter eine vorbelastete Situation bestehen bleiben. Die relativ geringe Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes bliebe bestehen.

11.2.3 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Teil B - Textliche Festsetzungen der Planung angegeben. Der Eingriff in die bisher teilversiegelten Flächen wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berechnet und mit Kompensationsmaßnahmen bewertet. Im Rahmen des Umweltberichts wird nur auf die grundsätzlichen Regelungen des Naturschutzrechts diesbezüglich eingegangen und die geplanten Maßnahmen werden kurz benannt.

Die Maßnahmen liegen innerhalb des Bebauungsplanes.

Minimierung:

- Nutzung einer bereits versiegelten Fläche
- Erhalt der umliegenden Gehölzflächen

Ausgleich:

- Entwicklungsziel: Bestandsumwandlung des homogenen Hybridpappelstreifens entlang der Crivitzer Chaussee zu einem artenreichen standortgerechten Gehölzbestand
- Entwicklungsziel: Bildung einer parkartigen Gründfläche mit Gehölzbestand durch Erhalt der ortstypischen Gehölze sowie Erweiterung des vorhandenen Kleingewässers mit landschaftsgerechter Aufweitung

Die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich) sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit diesen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben ausgeglichen.

Ersatz

Durch die Baumabnahmen von 4 Stück Pappelhybride am Parkplatzrand werden laut Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen notwendig.

Die Berechnung erfolgt in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

Es sind 5 Stück Spitzahorn (*Acer platanoides*) an gleicher Stelle zur Vervollständigung der bestehenden Ahornreihe zu pflanzen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Lärm der Crivitzer Chaussee werden durch die Festsetzung der 5 m hohen Schallschutzwand und der passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude auf ein zumutbares Maß gemindert.

11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen

Anlass für die Planung ist die vorgesehene Erweiterung des „Wohnparks Zippendorf“. Die Erweiterung einer bestehenden Anlage ermöglicht die gemeinsame Nutzung bereits bestehender Einrichtungen. Somit ist ein geringerer Flächenbedarf durch Doppelnutzung zu verzeichnen.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin weist für den Stadtteil Zippendorf keine dem Planvorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele bzw. Standortalternativen aus.

Da eine bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt gering. Die kompakte Bauweise trägt zum sparsamen Umgang mit Boden bei. Weder an anderer Stelle des Wohnpark noch mit einer anderen Bebauungsvariante sind wesentlich weniger Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Ein alternativer Standort würde aus Umweltsicht keine günstigere Situation darstellen.

11.4 Überwachungsmaßnahmen

Aufgrund des räumlich sehr begrenzten Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans und der geringen Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind keine gesonderten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Im Zuge der Bauabnahmen nach Fertigstellung des Pflegeheimes ist die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen zu kontrollieren. Nach 3 Jahren sind die Anwachsergebnisse und der Zustand auf den Entwicklungsflächen zu überprüfen.

Bei der Überarbeitung des Schallimmissionsplanes der Landeshauptstadt Schwerin ist anhand der Verkehrsbelastung zu überprüfen, ob die zugrunde gelegte Verkehrsprognose zutreffend war und damit die festgelegten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

11.5 Zusammenfassung

In der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ ist die Umwandlung der bisher ungenutzten Parkplatzfläche des „Wohnparks Zippendorf“ in Wohnbauland geplant. Aufgrund der über die Grenzen der Landeshauptstadt hinausgehenden gestiegenen Nachfrage nach Pflegeplätzen beabsichtigt der Investor, eine Neubauerweiterung des vorhandenen Komplexes. Die 3. Änderung umfasst eine Fläche von 9.638 m².

Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um darzustellen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargelegt.

Es wurden die Umweltgüter im Planungsraum beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf vorhandenen Unterlagen. Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein Fachbeitrag erarbeitet. Zur Beurteilung des Immissions-schutzes wurde ein Gutachten erstellt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich zur Hälfte um einen Parkplatz der offiziell nicht genutzt und auch nicht benötigt wird. Die andere Hälfte liegt brach. Im Randbereich befinden sich Grünflächen aus homogenen Gehölzbeständen (Hybridpappel), die zu ortstypischer Vegetation umgewandelt werden soll. Die Ausstattung mit Pflanzen und Tierarten kann aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen als artenarm und gering empfindlich eingestuft werden. Die Bodenverhältnisse sind wegen der Versiegelung von geringem Wert. Die Wasserverhältnisse von mittlerer Empfindlichkeit. Für das Klima sind die Flächen von geringer Bedeutung und geringer Empfindlichkeit. Das Landschaftsbild weist keine Besonderheiten auf und ist durch die vorhandenen Gebäude des „Wohnparks Zippendorf“ geprägt. Die Erholungsfunktionen innerhalb des Untersuchungsraumes werden durch das Vorhaben nicht gestört. Archäologisch oder kulturell bedeutsame Güter oder sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Hervorzuheben ist die vorhandene erhebliche Beeinträchtigung des Raumes durch den Verkehr auf der Crivitzer Chaussee, der zu Vorbelastungen hinsichtlich der Schall- und Schadstoffimmissionen und des Landschaftsbildes führt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Untersuchungsraum keine besonderen Umweltqualitäten und auch keine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben aufweist.

Das Vorhaben selbst weist eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf. Um hier gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, sind Schallschutzmaßnahmen in Form einer 5 m hohen Lärmschutzwand, der Einbau von Schallschutzfenstern sowie schallgedämpfte Lüftungen am Gebäude zu realisieren.

Aufgrund der Flächenversiegelung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz festgeschrieben ist, anzuwenden. Danach ist die Versiegelung der Fläche durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Solche Ausgleichsmaßnahmen mit einer Größe von rund 3.716 m² wurden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung erarbeitet und im Bebauungsplan dargestellt. Die grünordnerischen Belange beziehen sich im Wesentlichen auf die Erhaltung des vorhandenen ortstypischen Bewuchses und die Sicherung des Naturhaushaltes unter den neuen Nutzungsbedingungen im Planungsgebiet, d.h. ein Teil der Grünfläche wird der für das Pflegeheim notwendigen Freiraumgestaltung zugeführt und die Monokultur- des Hybridpappelbestandes entlang der Crivitzer Chaussee wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzwand zu einer mischwaldartigen Fläche unter Erhalt und Förderung des Bestandes umgewandelt. Somit ist den Anforderungen des Naturschutzrechts Genüge getan.

Die Prüfung von Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in anderer Form keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde. Auch ein Verzicht auf das Vorhaben bewirkt keine wesentlich günstigere Entwicklung im Untersuchungsraum. Die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Umweltbelange können damit als insgesamt gering eingestuft werden.

12 Gutachten

Um das Abwägungsmaterial zusammenzustellen, wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- (1) Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
- (2) Schallschutztechnische Begutachtung
Rechnerischer Nachweis des Geräuschemissionsschutzes
- (3) Baugrundgutachten
- (4) Stellplatznachweis und Verkehrserhebung