

Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst



Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 16
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,
für das Gebiet
„Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße‘“

Auftraggeber: Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
Bau- und Liegenschaftsamt
18374 Ostseeheilbad Zingst · Hanshäger Straße 1
Tel.: 03 82 32 / 8 10 - 52
Fax: 03 82 32 / 8 10 - 31

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 27. Oktober 2016

1. Einleitung

Der Bereich des Plangebietes liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Ostseeheilbad Zingst. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung am „Müggenburger Weg“
- im Osten durch das Seniorenpflegeheim des DRK und den Campingplatz „Wellnesscamp Düne 6“
- im Süden durch den Sportplatz der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
- im Westen durch die „Hanshäger Straße“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 36.800,0 m².

2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße‘“ ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.16 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Hier soll ausdrücklich ein altengerechtes und betreutes Wohnen möglich sein. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die vorhandene Gemeindestraße „Hanshäger Straße“. Innerhalb des Plangebietes ist die Verkehrsführung über leicht geschwungene Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen vorgesehen, ein störender Durchgangsverkehr wird auf den privaten Verkehrsflächen dadurch ausgeschlossen.

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

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, ist im mittleren und westlichen Bereich vollständig bebaut und verkehrstechnisch durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Dominierend ist hier das Wohngebäude des DRK, indem betreutes Wohnen untergebracht ist.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche großflächig durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt ist. Durch vorhandene Straßenbäume und Kleingehölze ist das Plangebiet überdurchschnittlich begrünt, stellt sich aber sehr aufgeräumt dar.

Die Flächen im östlichen Geltungsbereich sind hingegen weitestgehend unbefestigt.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht. Im Plangebiet gibt es mehrere Teiche sowie Muldensysteme, die der Entwässerung des Gebietes dienen.

Durch die Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Der Bereich liegt aber nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die Grenze der zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügische Bodden und nördlicher Strelasund“, liegt etwa 600,0 m südlich vom Plangebiet.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist am 26. Februar 2009 durchgeführt worden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 25. August 2015 bis zum 30. September 2015. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 30. März 2009 und 28. Juli 2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass die ursprüngliche Schallimmissionsprognose für den nordöstlichen Geltungsbereich die Anforderungen an ein Sondergebiet ansetzt. Für das nun festgesetzte reine Wohngebiet gelten höhere Schutzansprüche.

Daraufhin wurde eine Aktualisierung der „Schalltechnischen Untersuchung“ durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 08. März 2016 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Immissionen von Geräuschspitzen im Tag- und Nachtzeitraum an fast allen angrenzenden Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte liegen.

An den Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes liegen die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen im Tagzeitraum unterhalb der zulässigen Werte. Im Nachtzeitraum treten Überschreitungen von maximal 9 dB(A) auf.

Der Schutz der geplanten Nutzungen im reinen Wohngebiet kann durch eine lärmabgewandte Raumorientierung erreicht werden.

Die Fachbereiche Bauleitplanung und Bauaufsicht des Landkreises Vorpommern - Rügen verlangten eine nähere Bestimmung der festgesetzten abweichenden Bauweise, die dann entsprechend auch zu begründen ist.

Weiterhin sind alle gewünschten Dachformen unter dem Punkt „Gestaltung der Gebäude“ festzusetzen, damit es zu keinen Fehlschlüssen kommen kann.

Der Fachbereich Naturschutz sah für die Räumung des Teiches zur Wahrung der Sickerfähigkeit ein Zeitfenster vom 01. September bis 30. November als dringend festzusetzen an.

Weitere wichtige Forderungen waren unter anderem die extensive Bewirtschaftung (maximal einmal jährliche Mahd ab 15. Juli, Beräumung des Mahdgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, kein Umbruch, keine Nachsaaten, keine Bodenbearbeitung) der geschützten Gewässerränder sowie die Flächen innerhalb der T-Linie südlich des reinen Wohngebietes der Sukzession zu überlassen (vollständiger Nutzungsverzicht).

Nach Vorgabe des Fachbereiches Naturschutz und Landschaftspflege wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Dies ergab sich aus der Notwendigkeit heraus, dass nicht die gegenwärtig anzutreffenden Biotoptypen als Grundlage für die Bilanzierung vollumfänglich herangezogen werden konnten. Entsprechend wurde die Ermittlung des Kompensationserfordernisses neu berechnet und festgesetzt.

Im Ergebnis erfolgte die Kompensation durch festgesetzte Bepflanzungen von Solitäräumen und Kleingehölzen im und am Plangebiet sowie durch Abbuchung von insgesamt 8.166,0 Kompensationsflächenäquivalenten von den Ökokonten VR-004 und VR-020. Die verbindliche Bestätigung nach § 9 Absatz 3 ÖkoKtoVO M-V ist am 26. September 2016 beim Landkreis Vorpommern - Rügen eingegangen und wird durch die untere Naturschutzbehörde zugestimmt.

Für den Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße“ wurde mit Bescheid vom 24. Oktober 2016 die Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ erteilt (Befreiung Landschaftsschutzgebiet).

Der Fachbereich Wasserwirtschaft bemerkte, dass der Versickerungsnachweis mit Stand 11. Januar 2016 der unteren Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt und den Ausführungen der geplanten Versickerung zugestimmt wurde.

Den weiteren Ausführungen, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers der Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen ist, wird gefolgt.

Die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen.

Die Hinweise des Fachbereiches Immissionsschutz wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Entsprechend erfolgte eine Aufnahme der passiven Schallschutzmaßnahmen, die durch die Aktualisierung der „Schalltechnischen Untersuchung“ ermittelt wurden. Der Landkreis Vorpommern - Rügen stimmte dem Gutachten mit Datum 08. März 2016 zu.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Vorpommern - Rügen gibt es nicht mehr.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bedachte, die „Schalltechnische Untersuchung“ um den Punkt „Sonderveranstaltungen“ zu erweitern. Durch die Aktualisierung der „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden aus Gutachtersicht alle relevanten Emissionsorte im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.16 berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße‘“ befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Seniorenwohnpark ‚Hanshäger Straße‘“ wurde am 24. November 2016 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.16 ein allgemeines sowie ein reines Wohngebiet in der Ortslage Zingst ausgewiesen werden. Durch die geplante Bebauung wird ein baulicher Abschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet.

Im Zuge der Ortsentwicklung des Ostseeheilbades Zingst haben sich in diesem Gebiet aufgrund der räumlichen Lage am Ortsrand ein Seniorenwohnheim des DRK sowie „Altenbetreutes Wohnen“ etabliert. Für diese schutzbedürftigen Wohnformen sind eine gewisse Ruhe sowie die Einbettung in angrenzende Grünflächen von großer Bedeutung.

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Standortes als Abrundung des Wohnstandortes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Ostseeheilbad Zingst nicht möglich.

5. Zusammenfassung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des Wohngebietes geschaffen werden. Planungsziel der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist eine Besetzung der noch freien Bebauungsplanfläche. Zur Aufwertung des Gebietes im östlichen Bereich vom Ostseeheilbad Zingst sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage ortstypische Wohnhäuser innerhalb des Parks errichtet werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gibt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor. Die Ausweisung eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes in diesem Teil von Zingst ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die allseitig umgebene Bebauung entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Mit der Planrealisierung wird es zu keinen dauerhaft negativen Auswirkungen kommen. Durch die geplante Bebauung sowie entsprechende Grünflächen wird das

städtebauliche Bild des Plangebietes beeinflusst. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild des Planbereiches soll durch integrierte Begrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes durch Rahmengrün aufgefangen werden.

Es sind keine bleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten.

Schädliche Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind vorhanden, werden aber durch festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen minimiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

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



Andreas Kuhn

Bürgermeister



Ostseeheilbad Zingst, 27. Okt. 2016
geändert am: