



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 „BAU EINES SENIORENPFLEGEHEIMES“

der

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST

Zu den Aufgaben einer jeden Gemeinde gehört es, ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.

Das geschieht mittels eines Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan und Bebauungsplänen als verbindlichen Bauleitplänen.

Daher wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Bau eines Seniorenpflegeheimes“ auf der Grundlage des § 10 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze (GVOBL. Nr. 5, S. 102) erstellt.

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

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Jedoch kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzei-

tig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend den Planzielen ergänzt werden.

Bei dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 handelt es sich um ein echtes Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Erlangung des Baurechtes. Die genehmigte Planfassung der 6. Ergänzung des Flächennutzungsplanes weist die überplante Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Pflegeheim“ aus.

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

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

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Um dies sicherzustellen, wurde den Betroffenen die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen einzureichen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertreter bewertet, abgewogen und haben somit Einfluss auf die vorliegende Planung genommen.

Zur Sicherung der Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt. Darin werden die allgemeinen Umweltschutzziele, die derzeitigen Entwicklungstendenzen sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 auf die verschiedenen Schutzgüter geprüft. Dabei wurde erkannt, dass durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Planung wird als umweltverträglich angesehen.

Die Umweltschutzziele wurden integriert, wofür ein Grünordnungs-

plan und ein Schallschutzgutachten erarbeitet wurden und konkrete Hinweise und Festsetzungsvorschläge unterbreitet wurden. Geringe Funktionsverluste oder Funktionsbeeinträchtigungen im Naturhaushalt werden gezielt durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Satzung kompensiert.

Die Stellungnahmen zu dem Planziel und dem Planinhalt während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden ausgewertet und nach Abwägung durch die Gemeinde Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48.

Weitere grundsätzliche alternativer Variantenprüfungen für die Flächennutzung der betreffenden Fläche sind gegenstandslos, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 Planungsziel der Gemeinde Seeheilbad Zingst ist, im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und mit den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung und Bauleitplanung in Einklang steht.

A. Kuhn
A. Kuhn
Bürgermeister

