



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt d

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel. 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 Mutter-Kind-Klinik „Neue Straminke“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzung



SATZUNG

der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 Mutter-Kind-Klinik „Neue Straminke“ im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 Mutter-Kind-Klinik „Neue Straminke“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

TEXT (TEIL B)

Änderungen sind in **Fett Kursiv** gesetzt, Streichungen als solche sichtbar belassen.

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1. BauGB

Im Plangebiet ist nur die Errichtung einer Mutter-Kund-Kurklinik gemäß Planung der "Gesellschaft für Kuren und Rehabilitation mbH" - Kurheim Ahrenshooper Hörn zulässig. Im Gebiet der Kurklinik sind auch Wohnungen für Mitarbeiter und Bereitschaftspersonal zulässig.

In Teilfläche B ist ausschließlich die Errichtung eines Zirkuszelt als Therapieeinrichtung zu o.g. Einrichtung zulässig.

2. Bauweise § 9 (1)2. BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise mit folgender Regelung festgesetzt: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sind auch mit einer Länge über 50 m zulässig.

3. Nebenanlagen § 9(1)4. BauGB

Nebenanlagen, sofern sie aufgrund von anderen Verordnungen für die Nutzung der Einrichtung notwendig sind (z.B. Stellplätze, Spiel- und Freizeitflächen), sind im Plangebiet nur in einem Bereich innerhalb von 100 Metern südlich der Landstraße zulässig.

4. Gestaltung

a) Baukörper

Es ist die Errichtung einer Gebäudegruppe mit 1- und 2-geschossigen Gebäudeteilen zulässig. Für 2-geschossige Baukörper sind geneigte Dächer mit einer Neigung bis 30 Grad zulässig. 1-geschossige Baukörper sind auch mit Flachdach zulässig. Verbindungsgänge zwischen massiven Gebäudeteilen sind mit verglasten Dachflächen zulässig.

b) Materialien und Farben

Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk, mit geschlammten Putzoberflächen oder mit Holzverschalung zu erstellen. Verbindungsgänge sind mit flächigen Stahl-Glas-Fassaden zulässig.

Geneigte Dächer sind mit roten Tonpfannen zu decken. Flachdächer sind zu begrünen oder zu verglasen. Nebengebäude sind auch als Holzkonstruktionen zulässig.

Gebäude in Teilfläche B sind von den Festlegungen zur Gestaltung ausgenommen.

5. Oberflächenbefestigung § 9(1)4. BauGB

Die Fahr- und Stellplatzflächen sowieso Spiel- und Freizeitflächen sind mit nichtgebundenen Deckmaterialien zu befestigen.

6. Bepflanzungen § 9(1) 25 BauGB

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Bebauung der Teilfläche B sind entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs



des Vorhaben- und Erschließungsplans 9 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm aus folgender Artenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot- Buche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben- Eiche), Winterlinde (Tilia cordata), Ulmus glabra (Berg- Ulme)

7. Sichtfelder

In den eingetragenen Sichtfeldern muss im Höhenbereich ab 0,70 m von Straßenoberkante freie Sicht gewährleistet sein.

8 Sockelhöhe

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß ist bis 0,50 m über Straßenniveau zulässig.

9. Einfriedung

Die straßenseitige Einfriedung ist als Heckenpflanzung oder als Holzkonstruktion zulässig.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen nur zur Gefahrenabwehr als begrünte Maschendrahtzäune oder Heckenpflanzungen zulässig.

10. Schutzzonen (b:1.Ges. zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern § 7)

Die nördliche Baugrenze wird bestimmt durch

- a) einen Abstand von > 50 m, gemessen von dem landseitigen Deichfuß
- b) einen Abstand von > 200 m, gemessen zur Außenküste (Abstand Mittelwasseruferlinie)

11. Hinweise

- Bei der dauerhaften ortsfesten Aufstellung des Zirkuszeltens darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstage aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.



1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 Mutter-Kind-Klinik „Neue Straminke“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	4
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	5
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.4) Bestandsaufnahme.....	6
2. Städtebauliche Planung	8
2.1) Nutzungskonzept.....	8
2.2) Flächenbilanz.....	9
2.3) Erschließung.....	9
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt	9
3.1) Allgemeines	9
3.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	9

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Geändert werden für die Teilfläche in der Planzeichnung Teil A (vgl. Abbildung 1 Ursprungsfassung):

- Die *überbaubare Grundstücksfläche* (Baufenster) sowie das *zulässige Maß der baulichen Nutzung* (Grundfläche) werden für die Errichtung eines Therapiegebäudes erweitert; als Bauweise wird angesichts der beschränkten Größe des Baufensters abweichend vom restlichen Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die nachrichtliche Darstellung der Feuerwehrezufahrt wird angepasst.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden bis auf redaktionelle Anpassungen hinsichtlich der Gestaltung sowie der Ergänzung um zusätzliche Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen für das als Zirkuszelt geplante Therapiegebäude unverändert übernommen. Die Änderungen werden kenntlich gemacht.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Festsetzungen zum Vorhaben (Art der baulichen Nutzung, Beherbergungskapazität) werden durch die Änderung nicht betroffen. Angesichts des geringen Umfangs der Änderungen kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (der seinerseits auf einer Lichtpause der Flurkarte des Kreises vom 10.09.1991 beruht). Für das Umfeld des Geltungsbereichs wird nachrichtlich die aktuelle Katasterdarstellung (Stand 23.01.2012) hinterlegt. Der gegenüber den im VEP dargestellten Gebäudekörpern abweichend ausgeführte Bau der Kurklinik wird zum besseren Verständnis ebenfalls dargestellt.

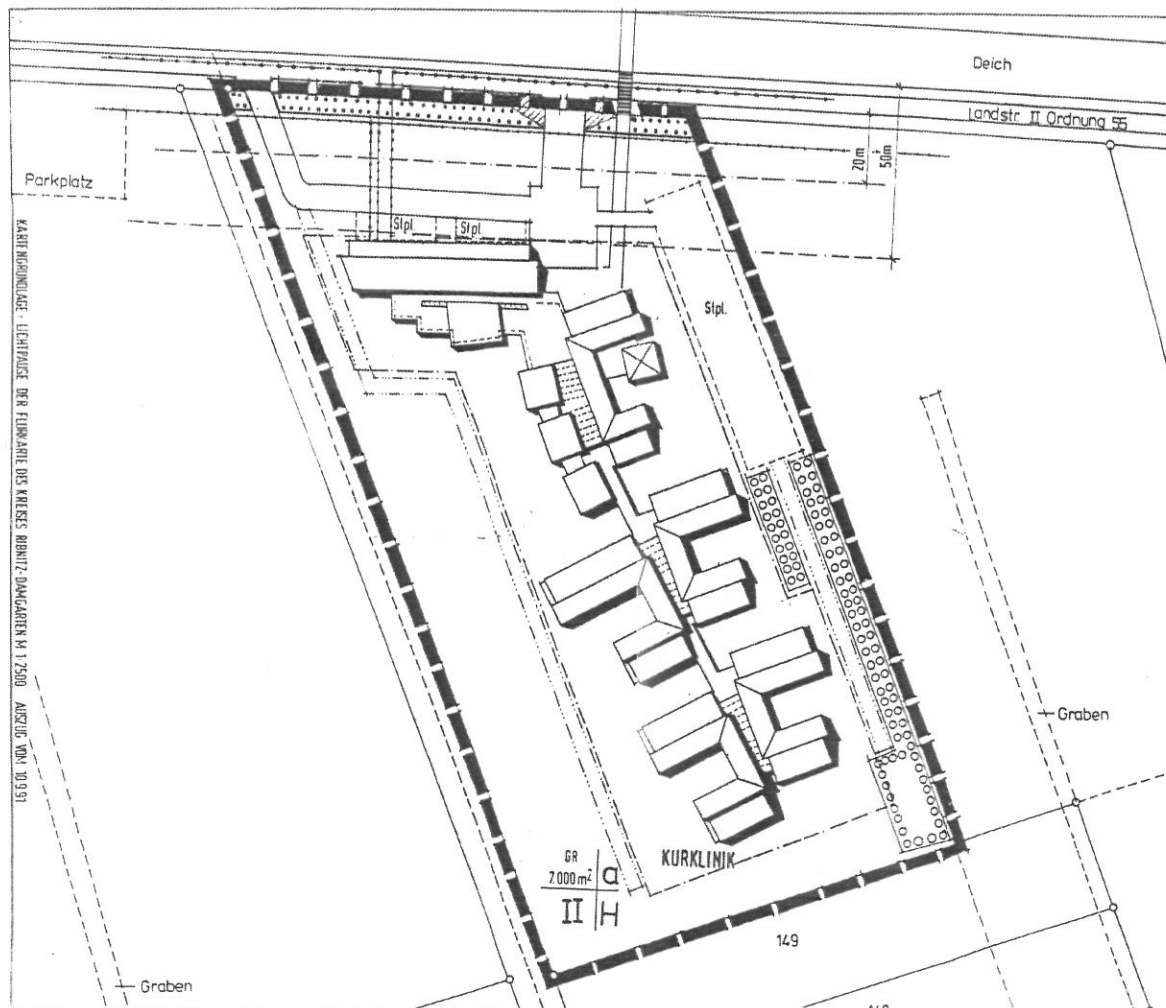


Abbildung 1 VEP, Planzeichnung (Teil A) rechtskräftige Ursprungsfassung von 1992

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll das bereits errichtete Zirkuszelt als Therapieeinrichtung dauerhaft gesichert werden. Hierzu wird die Bebauungsmöglichkeit entsprechend ausgeweitet; die textlichen Festlegungen sind hinsichtlich der Gestaltung zu erweitern.

Die Planung dient der Sicherung der bestehenden Kureinrichtung.

Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, genießen angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern Priorität. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) heißt es: „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage der Planungsregion wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB).



1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Zingst liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kur ausgewiesen. Westlich grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feuchtbrache“, östlich und südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Plangebiet besteht die 1994 eröffnete Mutter-Kind-Kurklinik als anerkannte Fachklinik für Prävention und Rehabilitation von Müttern mit Kindern. Behandelt werden Atemwegserkrankungen, psychosomatische Erkrankungen, Hauterkrankungen, Erkrankungen des Bewegungsapparates und Übergewicht. Zudem ist die Klinik qualifiziert in der Behandlung von AD(H)S (Aufmerksamkeitsdefizit-/Hyperaktivitätssyndrom) und Entwicklungsstörungen bei Kindern. Neben umfangreichen Aufenthalts- und Therapiebereichen verfügt die Klinik über 126 2-Zimmer-Appartements.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan (rechtskräftig seit 14.08.1992) sieht eine zweigeschossige Anlage mit Gebäudelängen von über 50m und einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 7.000qm vor. Gebäude (Hauptanlage) sind in rotem Sichtmauerwerk, mit geschlammten Putzoberflächen oder mit Holzverschalung zu erstellen; geneigte Dächer mit Tonpfannen zu decken.

An der westlichen Giebelseite des nördlichen Riegels befindet sich ein amtlicher Vermessungspunkt (Mauerbolzen 322320). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz — GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand deutlich größer als 300m. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete können angesichts der Abstände sowie des geringen Umfangs der Änderung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 LNatSchAG. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.



Abbildung 4: Übersicht Schutzgebiete: EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), LSG (grün),
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt wie nahezu der gesamte Siedlungsbereich des Ostseeheilbads Zingst innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Nr. 53 *Boddenlandschaft* vom 21.05.1996 (VO LR Nordvorpommern v. 21.05.1996 (rückwirkend in Kraft zum 01.10.1993)).

Gewässer II. Ordnung

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt im Westen das Gewässer Zi8/5. Daher sind Bauungen und Anpflanzungen so zu gestalten, dass eine Unterhaltung des Gewässers auch weiterhin gewährleistet ist.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) sind einzuhalten.

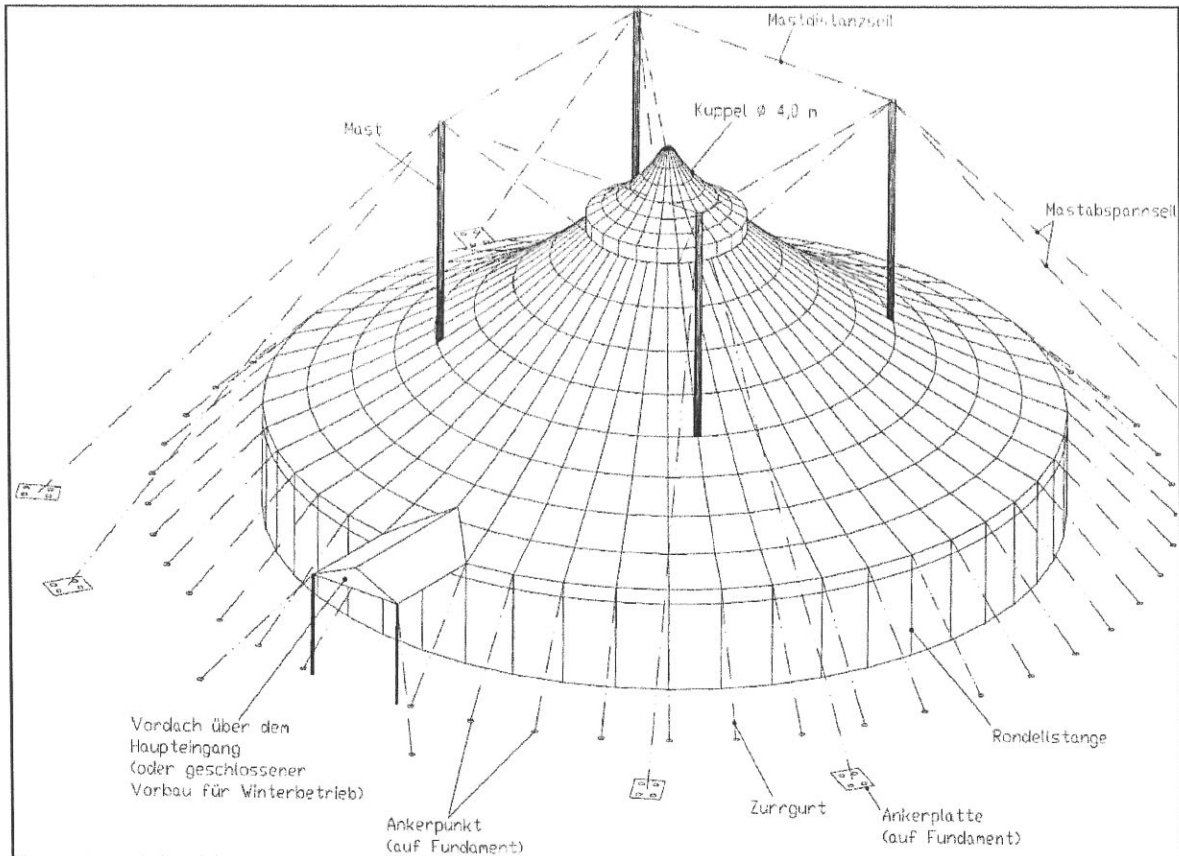


Abbildung 5: Entwurf 4-Mast-Kuppelzelt

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Ostseeklinik Zingst wendet bereits seit einigen Jahren zirkustherapeutische Elemente in der Kindertherapie an. Das Zirkusprojekt, mit seinen spezifischen pädagogischen Möglichkeiten, ist dabei in das ganzheitliche Therapiekonzept der Klinik eingebunden und stellt einen Schwerpunkt dar.

Zirkustechniken sind einerseits für die Diagnostik nutzbar, um beispielsweise das Vorhandensein und das Ausmaß sensomotorischer Schäden festzustellen. Andererseits können diverse Zirkuselemente gezielt bei verschiedensten Krankheitsbildern mit hohem therapeutischem Ansatz eingesetzt werden. Dabei gestattet der Zirkus-Ansatz, kindgerechte Therapieziele zu definieren, um damit im Sinne des Rehabilitationserfolges bereits mit den kleinen Patienten/Innen Therapiewege in der Kur zu vereinbaren und ein Höchstmaß an Mitarbeit und Motivation sicher zu stellen. Zudem gewinnt die Ostseeklinik durch den Ansatz ein Alleinstellungsmerkmal, das neben dem therapeutischen Ansatz den Effekt von Marketing und Öffentlichkeitsarbeit wirkungsvoll unterstützt.

Um dem innovativen Ansatz der Zirkuspädagogik einen räumlichen Ausdruck zu geben, wurde im Südwesten des Areals ein 4-Mast-Kuppelzelt als fliegender Bau aufgestellt. Durch die Atmosphäre des Zelts mit Zirkusvorhang, Manegenteppich, Bestuhlung, Aufstellern, Lichttechnik u.a. entsteht für die Kinder die Traumwelt Zirkus, in der alles möglich werden kann. Das Zelt ist ganzjährig nutzbar und steht in jeder Phase des Zirkus-Spiels und der Entwicklung der Zirkusvorstellung als Abschlussgala am Ende des Kuraufenthalts zur Verfügung.

Da eine dauerhafte ortsfeste Aufstellung des Zirkuszeltens beabsichtigt ist, ist das Zelt nicht als fliegender Bau einzustufen, sondern bedarf der Baugenehmigung nach § 66 LBauO M-V. Das Zirkuszelt wird gemäß den Auflagen der Bauordnung täglich durch Mitarbeiter der Kurklinik auf Sicht kontrolliert;



vierwöchentlich erfolgt eine Abnahme durch einen zugelassenen Statiker. Im Winter wird das Zelt zur Vermeidung von Eisbildung / Schneelast beheizt.

2.2) Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans wird durch die Planung nicht verändert, da die Änderung nicht die Abgrenzung / Größe des Gebiets berührt.

Die zulässige Überbauung wird im Verhältnis zur Gesamtanlage gering um 450qm, die zulässige Versiegelung gemäß § 19(4) BauNVO um 675qm erhöht.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine geänderten Anforderungen an die Erschließung.

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Anlage bestehen nicht. Der Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist im Rahmen der Abwägung höchste Priorität zuzuweisen.

Methoden: Angesichts der Geringfügigkeit der Planänderung (Beibehaltung der Grundzüge der Planung, vgl. § 13 BauGB) ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die Zunahme der zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung wird bilanziert und durch Baumpflanzungen ausgeglichen. Auf das Landschaftsbild wirkt sich die Änderung angesichts des Zusammenhangs mit der bestehenden Bebauung nicht nachteilig aus.

Durch die Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Versiegelung von 450qm Gebäudegrundfläche bzw. eine zulässige Gesamtversiegelung gemäß § 19(4) BauNVO von 675qm.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1 Beseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wert - stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Zierrasen, artenarm (PER)	13.3.2	675,00	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	455,63
Gesamt:					455,63



1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Wird nicht geltend gemacht

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Wertbiotope sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden nicht geltend gemacht.

1.4 Erläuterungen zum Kompensationserfordernis

Das Vorhaben ist auf geringwertigen Grundflächen geplant. Zudem liegt es innerhalb der Kurklinik bzw. stellt keinen landschaftlich ungestörten Standort dar. Eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen wird als ausreichend erachtet.

1.5 Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust (gem.1.1)	455,63 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (gem. 1.2)	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen (gem. 1.3)	0,00 Kompensationsflächenpunkte

Gesamteingriff 455,63 - rd. 456 Kompensationsflächenpunkte

1.6 Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung 9 Einzelbäume	225	2	2,5	0,8	450,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					450,00

Je Einzelbaum wurden 25m² Grundfläche bilanziert. Die angesetzte Wertstufe 2 begründet sich wie folgt: Die zusätzlichen Bäume erfüllen eine wichtige Funktion in der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Insbesondere der südliche Bereich der Kinderkurklinik weist bisher kaum Bäume auf, wodurch die Bebauung eine starke Präsenz in der Landschaft aufweist. Die Anpflanzung von Bäumen sichert eine dauerhafte Struktur an Großgrün im Plangebiet und vermittelt somit zu östlich angrenzenden waldgeprägten Strukturen.

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von 456 Kompensationsflächenpunkten. Zur Kompensation wird die Pflanzung von 9 Einzelbäumen auf dem Gelände der Kurklinik mit einem rechnerisch ermittelten Gesamtwert von 450 Kompensationsflächenpunkten festgesetzt. Das verbleibende Defizit von 6 Kompensationsflächenpunkten kann vernachlässigt werden.

Gemeinde Zingst, Januar 2012


A. Kuhn
Bürgermeister

