

# **Zusammenfassende Erklärung nach §6a Abs. 1 BauGB**

zur

## **Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**

Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt im  
Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 10 und 10a BauGB

Ostseeheilbad Zingst, 05.12.2023

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst durch  
KAWO Ing GmbH, Albert-Schweitzer-Str. 11, 18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **0. Inhaltsverzeichnis**

0.	Inhaltsverzeichnis .....	1
1.	Planungsziel .....	2
2.	Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
3.	Umweltbelange .....	6
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	7

## 1. Planungsziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat auf ihrer Sitzung am 18.08.2022 die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im „Zingster Strandboten“ (Ausgabe Sep. 2022) bekannt gemacht.

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst beabsichtigte, für das Plangebiet auf dem Gelände der Ostseeklinik westlich der Siedlung „Zingst Hof“ gegenüber vom Strandübergang 12, auf dem Flurstück 156/2 der Flur 5 der Gemarkung Zingst den Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst aufzustellen.

Städtebauliches Ziel war es, auf dem genannten Flurstück die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Kurklinik zu schaffen.

Bauplanungsrechtlich betrachtet befand sich das Grundstück der Ostseeklinik innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 „Mutter-Kind-Kurklinik - Neue Straminke“, welcher im Jahr 1992 rechtsverbindlich wurde und die Genehmigungsgrundlage der 1994 eröffneten Klinik darstellte. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Jahre 2012 in einem kleinen Teilbereich rechtsverbindlich geändert, um die Genehmigungsfähigkeit des auf dem Grundstück befindlichen Zirkuszelt zu Therapiezwecke dauerhaft abzusichern.

Es wurde als flexibles und langfristig angelegtes Planungsinstrument ein „normaler“ Bebauungsplan mit Umweltprüfung im Regelverfahren gewählt, ohne von kurzen Durchführungsfristen für feststehende Bauvorhaben in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abhängig zu sein. Eine Anpassung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes war nicht möglich, da dieses Planungsinstrument seit längerer Zeit nicht mehr existiert.

Da der Geltungsbereich des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes und des zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplanes identisch ist, löst der Bebauungsplan Nr. 42 als „neues Recht“ den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der 1. Änderung als „altes Recht“ ab.

Aufgrund dieser nahezu drei Jahrzehnte bestehenden Baurechtsgrundlage, welche mit den heutigen und zukünftigen baulichen Notwendigkeiten nicht übereinstimmt, ist die REHASAN Klinik Zingst Besitz GmbH mit einem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes an die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst herangetreten.

Das Plangebiet ist über die Straße „Neue Straminke“ erschlossen und hat eine Fläche von 3,17 ha.

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die

Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst lag ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügte die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entsprach den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan hat das Plangebiet vollständig als sonstiges Sondergebiet Kureinrichtung ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB).

### **Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die Ostseeklinik Zingst ist eine Fachklinik für Prävention und Rehabilitation für Eltern und Kinder. Es werden entsprechend den Versorgungsverträgen Psychovegetative Erschöpfungszustände und psychische/psychosomatische Erkrankungen, Erkrankungen des Bewegungsapparates (z.B. Rückenbeschwerden oder Schulter-Arm-Syndrom), Atemwegserkrankungen und Allergien (z.B. Infektanfälligkeit, Asthma, obstruktive Atemwegs-erkrankungen), Hauterkrankungen (z.B. Neurodermitis, Ekzeme, Schuppenflechte), Übergewicht und damit zusammenhängende Stoffwechselkrankheiten, AD(H)S und Entwicklungsstörungen bei Kindern behandelt.

Die Klinik verfügt über 378 Betten und hat im Jahr 2021 über 4.600 Patienten und Begleitpersonen aufgenommen. Die Antragslage an Vorsorge- und Rehabilitationsleistungen für Eltern und Kinder nimmt stetig zu.

Um diesen Anfragen, auch im Zusammenhang mit immer strenger werdenden Strukturanforderungen seitens der Kassen gerecht werden zu können, sind Änderungen und Erweiterungen für die Ostseeklinik Zingst unabdingbar. Hinzu kommen insbesondere auch die durch die Corona-Pandemie immer umfangreicheren Hygienemaßnahmen und Einhaltung von Abstandsregelungen. Das führt die Klinik an Grenzen.

Der Ersatz des bisherigen Containermoduls für die Betreuung von ca. 50 bis 60 Kindern in unterschiedlichen Gruppengrößen und Altersstufen ist eine grundlegende Voraussetzung für die Aufnahme der Familienanzahl zur Sicherung des wirtschaftlichen Ergebnisses. Einher geht der Bedarf zur Erweiterung des Speisesaales, der auch als Vortrags- und Seminarraum genutzt wird. Diese Doppelnutzung kompensiert u. a. fehlende Therapieräume. Die vorhandenen Therapieräume müssen mit den Anforderungen der neuen Hygienemaßnahmen im Zusammenhang mit der Pandemie und den durch Kassen und Gesundheitsamt auf Dauer festgeschriebenen Hygienemaßnahmen und Abstandsregeln mit reduzierten Gruppenstärken verplant werden. Das führt gleichzeitig zur Notwendigkeit auf andere Räumlichkeiten auszuweichen, die dann aber u.a. für Interaktionsangebote für Eltern und Kinder fehlen und im Umkehrschluss Leistungseinschränkungen bedeuten. Da die Belegung der Kliniken durch die Krankenkassen hauptsächlich von der Qualität, der Zufriedenheit und dem Wunsch- und Wahlrecht der Patienten abhängen, sind

hier die aufgezeigten Erweiterungen ein wichtiger Baustein zur Zukunftssicherung der Ostseeklinik Zingst.

Die medizinische Abteilung mit einer 24-stündigen Besetzung, sowie u.a. die Räumlichkeiten der Psychologen und Sozialpädagogischen Dienstes befinden sich im Obergeschoß des Hauses. Hier müssen teilweise Einschränkungen bei der Aufnahme der Patienten vorgenommen werden, wenn beispielsweise Rollstuhlfahrer oder orthopädische Vorerkrankungen, wie auch leichte Gehbehinderungen Aktenkundig sind. Damit begründet sich die Erweiterung um mind. 2 Fahrstühle. Ob dies im Innenbereich oder von außen erfolgen kann, obliegt einer umfassenden baulichen Prüfung und können daher nicht abschließend die Örtlichkeit dafür bestimmen.

Die Ostseeklinik Zingst beschäftigt ca. 100 Mitarbeiter. Die Mitarbeiterzahl ist aufgrund des Anstiegs von Teilzeitarbeitnehmern zunehmend. Die meisten Mitarbeiter kommen aus umliegenden Städten und Gemeinden, so dass auf die Nutzung des Autos in nur geringen Fällen verzichtet werden kann. Hiermit begründet sich die notwendige Erweiterung des bestehenden Parkplatzes in Form einer Aufstockung zur Vermeidung der Ausweitung in Fläche, zumal bei der angespannten Arbeitsmarktlage smarte Faktoren eine sehr große Rolle bei der Wahl des Arbeitsgebers spielen. Die Gestaltung des jetzigen Fahrradplatzes und teilweiser Überdachung ist damit gleichermaßen geplant. Ein Zingster Unternehmen stellt Fahrräder zur Vermietung an Patienten in einer nicht unerheblichen Vielzahl auf dem Gelände zur Verfügung.

Die weitere Einbindung des Außengeländes für Therapiebestandteile, aber auch Angeboten außerhalb der Therapie- und Behandlungszeiten zur Entzerrung, sind ebenfalls unter Aufzeigen der angesprochenen Themen einhergehend. Mit der Gestaltung eines zum bestehenden Fußballplatzes Outdoorengeländes kann das Leistungsniveau ausgebaut werden.

## **2. Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 18.08.2022 gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2022 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.

(2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG mit Schreiben vom 22.08.2022 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 14.02.2023 bis einschließlich zum 15.03.2023 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 06.02.2023.

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2023 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

(5) Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

(6) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(7) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung, haben in der Zeit vom 13.06.2023 bis einschließlich zum 12.07.2023 während folgender Zeiten:

- montags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
- dienstags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
- mittwochs 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
- donnerstags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
- freitags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

in der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hanshäger Str. 1, 18374 Zingst und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB sowie im zentralen Landesportal öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.06.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

(8) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.11.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 16.11.2023 beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 16.11.2023 gebilligt.

(10) Der katastermäßige Bestand am 09.11.2023 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

(11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wurde ausgefertigt.

(12) Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.12.2023 im „Zingster Strandboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von

Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 04.12.2023 in Kraft getreten.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

### **3. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft.

Die Planung für den Bereich der Ostseeklinik ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt und Landschaft sowie Mensch und menschliche Gesundheit und Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund der Vorprägung des Standorts und seiner Lage unter Beachtung von Minderungsmaßnahmen, wie z.B. zeitliche Vorgaben zur baulichen Umsetzung des Planungsvorhabens, nicht zu erwarten. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die Art des Vorhabens und die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen war, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend §21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach den Anforderungen von §1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst die entsprechende Bilanzierung.

Gemäß §2 Abs. 4 i.V.m. §2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben

und zu bewerten. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung Bestandteil des Verfahrens.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen von der Baugebietsentwicklung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgebiet im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) BauGB gemäß Anlage 1 zum BauGB betrachtet und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich war.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Die hier überplante Fläche mit den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen der Ostseeklinik Zingst ist ein Kriterium, dass kein anderer Standort erfüllen kann.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Städtebauliche Entwicklung am Standort „Ostseeklinik Zingst“ erforderte eine überarbeitete Planung. Dem konnte die Gemeinde mit der Planung entsprechen.