

## Bauleitplanung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst



---

# Zusammenfassende Erklärung

**zur I. Änderung und I. Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 4  
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst,  
für das Gebiet „Paaler End“**

---

**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: 15. Dezember 2016**

## 1. Einleitung

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

- im Norden durch den zum Straßenflurstück „Am Paalen“ gehörenden Feldweg und den dort verlaufenden Graben
- im Osten durch die Straße „Zur Wellenwiese“, den Bus- und LKW-Stellplätzen, dem Netto-Markt und der Tankstelle
- im Süden durch die Kreisstraße 25 (NVP 25)
- im Westen durch die angrenzenden Grünflächen bis zum Deich

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.000,0 m<sup>2</sup>.

## 2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zur I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Hauptplanungsziel der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes (Baumarkt, Maschinenausleihstation, Getränkemarkt und Büros) sowie eines Kaufhauses „Stolz“, unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Zur Wellenwiese“. Innerhalb des Plangebietes ist die Verkehrsführung nur auf die jeweiligen Zufahrten beschränkt. Entsprechend wird ein störender Durchgangsverkehr 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 größtenteils auf Grünflächen, die in Teilbereichen mit Kleingehölzen und Bäumen als Heckenstruktur bestanden sind. Richtung östlicher Gewerbefläche schließen stark verdichtete Stellplätze für PKW und LKW in loser Form an. Diese Flächen werden derzeit über die angrenzende Gemeindestraße „Zur Wellenwiese“ bzw. über den ausgebauten Busparkplatz erschlossen.

Gebäude sowie weitere bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich mit einem niedrigen bis mittleren ökologischen Wert dar, da die Fläche größtenteils noch unversiegelt ist und an die freie Landschaft grenzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen des Geltungsbereiches sowie die vorhandenen Verkehrsflächen im östlichen Bereich schmälern die ökologische Wertigkeit des Plangebietes. Durch vorhandene Straßenbäume und Kleingehölze ist das Plangebiet zwar überdurchschnittlich begrünt, stellt sich aber sehr aufgeräumt dar.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Hiervon ausgenommen ist eine Schwarz - Pappel an der nördlichen Plangebietsgrenze. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope, hier ohne Berücksichtigung der vorhandenen älteren Einzelbäume, gibt es ebenfalls nicht.

Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen. Als Fließgewässer II. Ordnung verläuft der

Graben Zi 11/3 mittig durch das Plangebiet von der Kreisstraße 25 (NVP 25) in nördlicher Richtung.

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 der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 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, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“ liegen etwa 200,0 m südlich vom Plangebiet.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 25. November 2014 bis zum 16. Dezember 2014 durchgeführt worden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung, den umweltbezogenen Stellungnahmen und verwendeten DIN-Normen erfolgte in der Zeit vom 25. August 2015 bis zum 30. September 2015. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung, den umweltbezogenen Stellungnahmen und verwendeten DIN-Normen erfolgte in der Zeit vom 19. September 2016 bis zum 20. Oktober 2016. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 13. November 2014, 28. Juli 2015 und 31. August 2016 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 Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung“ u.a. auch in den Umweltbericht einfließen sollten.

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 27. Mai 2015 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Immissionen von Geräuschspitzen im Tag- und Nachtzeitraum an allen angrenzenden Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte liegen. Die Anforderungen an das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße werden eingehalten.

Die sich aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ ergebenden Festlegungen bezüglich der Öffnungs- und Belieferungszeiten wurden als Hinweis in der Satzung aufgenommen. Weiterhin wurden diesbezüglich Erläuterungen in der Begründung sowie im Umweltbericht vorgenommen.

Der Fachbereich Bauleitplanung des Landkreises Vorpommern - Rügen stellte die Kennzeichnung des Ergänzungsbereiches sowie dessen Notwendigkeit in Frage, da hier keine Festsetzungen getroffen worden.

In der Planzeichnung wurde der Bereich der I. Ergänzung durch eine grüne Strichlinie gesondert gekennzeichnet. Damit ist eine deutliche Abgrenzung zum Bereich der I. Änderung gegeben.

Der Ergänzungsbereich ist für die Realisierung des Vorhabens im Baufeld 2.1 zwingend erforderlich, da sonst eine Umfahrung des zukünftigen Gebäudes nicht möglich wäre. Dies ist aber u.a. aus Brandschutzgründen zwingend. Weiterhin wurde in diesem Bereich des Plangebietes die Pflanzung von Solitär-bäumen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken sollen, festgesetzt.

Die Bauaufsicht des Landkreises Vorpommern - Rügen bemerkte, dass keine eigene Begriffsbestimmung an Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO möglich ist. Die im Teil B unter den Punkten 1.4a und 3.2 ursprünglich genannten Nebenanlagen sollten lediglich verdeutlichen, was außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Bebauungen möglich ist. Gemäß dem § 14 Absatz 1 BauNVO können auch weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sein. Sie müssen nur dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen. Um den Eindruck einer eigenen Begriffsbestimmung zu unterbinden, wurden die Aufzählungen von Nebenanlagen entfernt.

Der Fachbereich Immissionsschutz verwies darauf, dass die konkreten Schallschutzmaßnahmen gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung“ mit Datum 27. Mai 2015 nur über Auflagen in der Baugenehmigung wirksam festgeschrieben werden können. Diese sind der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung vorzulegen.

Der Fachbereich Wasserwirtschaft verlangte die Aufnahme der Umweltauswirkungen durch die Umverlegung des Grabens Zi 11/3 im Umweltbericht und in der Umweltprüfung. Weiterhin ist der Umgang zum Verbleib des Niederschlagswassers zu konkretisieren.

Das Niederschlagswasser der voll versiegelten Verkehrsfläche wird direkt in den Graben Zi 11/3 geleitet. Diese Gewässerbenutzung einschließlich Beauflagungen zur Behandlung bzw. Drosselung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Umverlegung des Grabens Zi 11/3 abgehandelt.

Der Fachbereich Naturschutz sah eine Änderung mit der Bewertung und dem Umgang der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume für zwingend notwendig an. Hierzu zählt auch ein Baumfällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen.

Für die geschützten Einzelbäume erfolgt der Ausgleich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Pflanzung der 29 Ersatzbäume wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen. Der genaue Pflanzstandort wurde in der Planzeichnung der Satzung festgesetzt.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu reduzieren, erfolgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die Festsetzung, fünf Stieleichen an der südwestlichen Plangebietsgrenze zu pflanzen.

Die Kompensation erfolgte durch Abbuchung von insgesamt 32.140,0 Kompensationsflächenäquivalenten vom Ökokonto VR-020. Die verbindliche Bestätigung nach § 9 Absatz 3 ÖkoKtoVO M-V ist am 21. November 2016 beim Landkreis Vorpommern - Rügen eingegangen und wird durch die untere Naturschutzbehörde zugestimmt.

Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist vor dem Verfüllen des umzuverlegenden Grabens gezielt nach Amphibien zu suchen sowie gegebenenfalls abzufangen und in geeignete Laichgewässer umzusetzen. Die Umsetzung und die Abfangergebnisse sind dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen. Entsprechend ist hier eine begleitende Dokumentation eines Fachkundigen vorzunehmen.

Eine weitere wichtige Forderung ist, dass die Baufeldberäumung sowie die Entfernung der Gehölze im Zeitraum vom 01. September bis zum 15. März zu erfolgen haben, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden.

Für die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ wurde mit Bescheid vom 08. Dezember 2016 die Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ erteilt (Befreiung Landschaftsschutzgebiet).

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.

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

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bedachte, dass die Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung“ nicht vollumfassend beachtet wurden.

Das Gutachten mit Datum 27. Mai 2015 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Immissionen von Geräuschspitzen im Tag- und Nachtzeitraum an allen angrenzenden Immissionsorten unterhalb der zulässigen Werte liegen. Die Anforderungen an das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße werden eingehalten.

Die sich aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ ergebenden Festlegungen bezüglich der Öffnungs- und Belieferungszeiten wurden in der Satzung aufgenommen. Weitere konkrete Schallschutzmaßnahmen können nur über Auflagen in der Baugenehmigung wirksam festgeschrieben werden.

Zur Unterhaltung des geplanten Grabens wurde in Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ im nordöstlichen Geltungsbereich ein Gewässerschutzstreifen mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen. Dieser ist von

jeglicher Bebauung freizuhalten und wird dementsprechend in der Planzeichnung als Grünfläche dargestellt.

Der Einzelhandelsverband Nord e.V. erhebt zum Planvorhaben Bedenken, da negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Zingst nicht ausgeschlossen werden können.

Der angegebene Widerspruch besteht aus Sicht der Gemeinde nicht. Die überwiegend ortskernrelevanten Sortimente des Kaufhauses Stolz stammen aus dem konsumigen bis niedrigpreisigen Segment, im Gegensatz zum überwiegend hochpreisigen Segment des zentralen Versorgungsbereiches. Somit wird durch das Kaufhaus eine Angebotslücke im konsumigen bis niedrigpreisigen Textilsortiment, sowie Hausrat u.ä. geschlossen (vgl. Einzelhandelskonzept). Eine Flächenverfügbarkeit für das geplante Kaufhaus ist im zentralen Versorgungsbereich nicht gegeben.

Die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ 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 zur I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, für das Gebiet „Paaler End“ wurde am 15. Dezember 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 der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 ein weiteres sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ als Ergänzung und Abrundung der im südwestlichen Bereich der Ortslage vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Netto - Markt, Gartenfachmarkt und Tankstelle) ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen soll eine in sich geschlossene Einheit hergestellt, ein baulicher Lückenschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet werden. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Standortes als Abrundung des sonstigen Sondergebietes 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bereits überplante Fläche in Teilbereichen erneut zu überplanen, um damit den Bedürfnissen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gerecht zu werden.

Das Hauptplanungsziel der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes (Baumarkt, Maschinenausleihstation, Getränkemarkt und Büros) sowie eines Kaufhauses „Stolz“, unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gibt für diesen Bereich ein Sondergebiet vor. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in diesem Teil von Zingst ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen.

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

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann aber ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige 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, 15. Dez. 2016  
geändert am:

