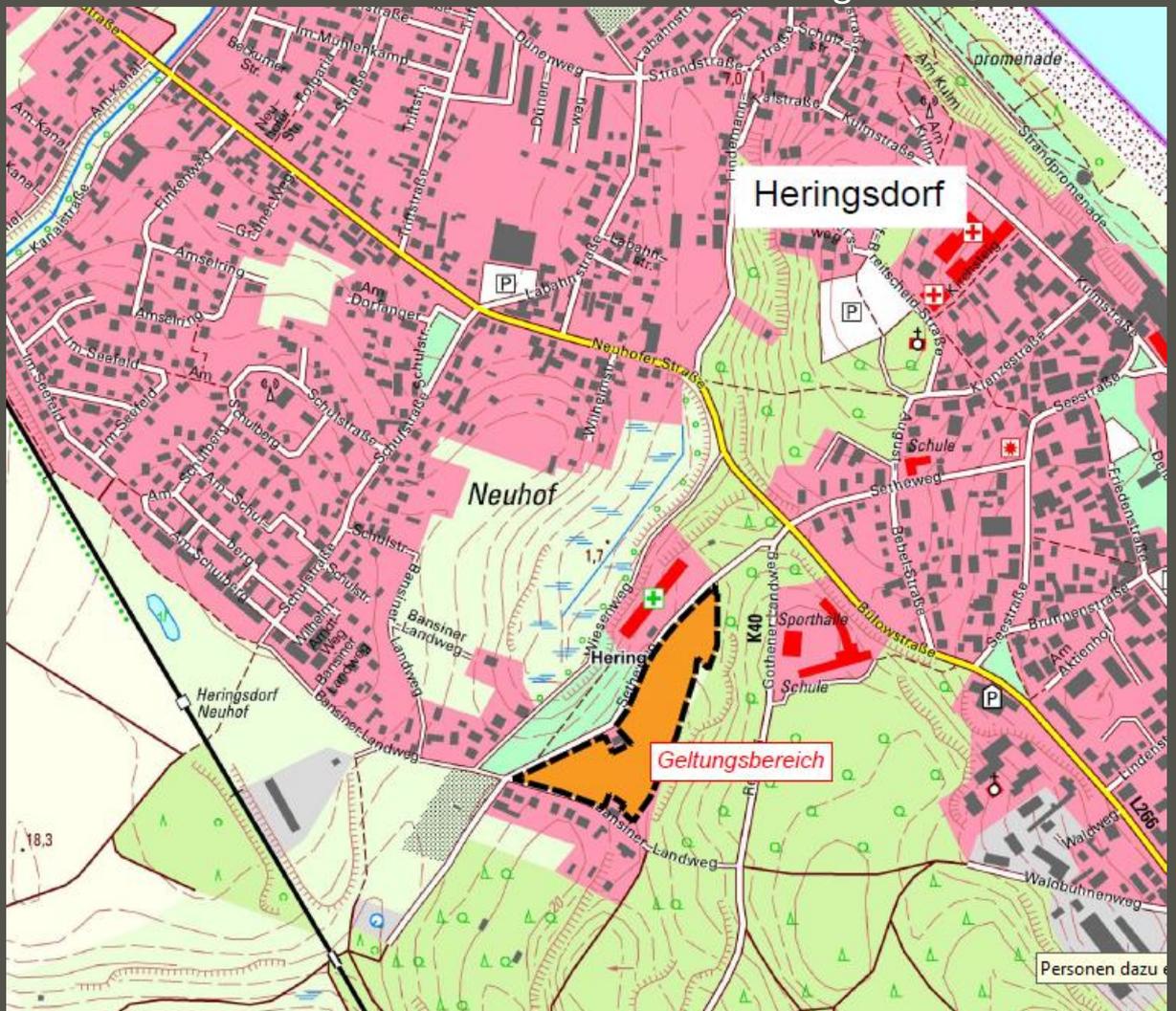


Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67
„1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26
Wohngebiet am Setheweg“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung
Entwurf - August 2020

INHALT:

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Beschreibung des Vorhabens	5
2.2	Rechtsgrundlagen	10
2.3	Planungsgrundlagen	11
2.4	Planungsbindungen	11
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	14
4.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Soziale Wohnraumförderung	18
4.4	Eingriffsbewertung	19
4.5	Umweltprüfung	26
4.6	Verkehr	29
4.7	Örtliche Bauvorschriften	31
4.8	Immissionsschutz	32
4.9	Mediale Erschließung	34
5.	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	37
6.	HINWEISE	37
7.	ANHANG	40

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat für die Flurstücke 9/6, 9/7 und 9/8 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof U sowie die Flurstücke 19/4 und 19/6 der Flur 1, Gemarkung Heringsdorf am 24.10.2019 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ eingeleitet. Vorhabenträgerin ist die MEDIGREIF und Enderlein Treuhand II und Consulting OHG. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.07.2020 wurde die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 soll der mit Ablauf des 27.09.2017 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ geändert werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die ursprüngliche städtebauliche Zielstellung zur Ansiedlung von bis zu 37 Wohneinheiten als Ein- und Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise hat sich bis heute nicht vollzogen.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet, insbesondere für Senioren und Familien besteht jedoch nach wie vor. Die inhaltlichen Zielsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 67 entsprechen dieser Nachfrage.

Die Anpassung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 und seiner Regelungen wird also erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den Anforderungen des kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung als wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde gerecht zu werden.

Das Änderungserfordernis erwächst zusätzlich aus der neu formulierten Zielstellung des Vorhabenträgers, neben der Schaffung von vermietbarem Wohnraum ein Gesundheitszentrum als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie eine Seniorenwohnresidenz mit 43 zu vermietenden Wohneinheiten (Altenwohnungen) zu realisieren.

Dazu soll die zulässige Art der baulichen Nutzung unverändert bleiben. Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur inneren Erschließung des Baugebietes dienen allein einer effektiveren und flächensparenden Ausnutzbarkeit des Vorhabengrundstückes, wobei die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird. Die der bisherigen Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption und die Berücksichtigung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen ändert sich nicht wesentlich.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf kann entsprechend davon ausgehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Wesentliches Planungsziel ist und bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Betroffenheiten des nächstgelegenen Europäischen Schutzgebietes; hier FFH-Gebiet *DE 2050-303 Ostusedomer Hügelland* sind aufgrund des großen Abstandes von mehr als 900 m auszuschließen. Es bestehen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Nach derzeitigem Sachstand liegen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB unstrittig sind:

1. Es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorgesehen.
2. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht.
3. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für die Änderung des Bebauungsplans ist entsprechend keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Vorhabenbeschreibung

Innerhalb des Baufeldes BF 3 ist der Neubau von zwei Mietwohnhäusern vorgesehen. Die Mietwohnhäuser Nr. V und Nr. VI vom Typ I umfassen verteilt auf zwei Vollgeschosse jeweils sechs Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 580 m² und eine Nettoraumfläche von 430 m² pro Wohnhaus. Die Mietwohnhäuser im Baufeld 3 werden mit einem Satteldach mit Dachneigungen bis 25° sowie einer Dacheindeckung aus Stehfalzprofilen sowie einer Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries) ausgestaltet. Gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 werden diesem Baufeld 24 Stellplätze zugeordnet.

Innerhalb des Baufeldes BF 4 ist der Neubau von vier Mietwohnhäusern vorgesehen. Diese Mietwohnhäuser vom Typ II (Wohnhäuser mit den Nummern VII, VIII, IX und X) umfassen verteilt auf zwei Vollgeschosse jeweils vier Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 400 m² und einer Nettoraumfläche von 300 m² pro Wohnhaus. Die Mietwohnhäuser im Baufeld 4 werden mit einem Satteldach mit Dachneigungen bis 25° sowie einer Dacheindeckung aus Stehfalzprofilen sowie einer Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries) ausgestaltet. Gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 werden diesem Baufeld 32 Stellplätze zugeordnet.

Die im Baufeld BF 5 geplanten Mietwohnhäuser umfassen verteilt auf drei Vollgeschosse jeweils neun Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 1.100 m² und eine Nettoraumfläche von 850 m² pro Wohnhaus. Von den insgesamt 18 Wohneinheiten werden vier als Sozialwohnungen (Wohnhaus Nr. III und Nr. IV: je 1 Wohnung im 1. OG und je 1 Wohnung im Staffelgeschoss) errichtet und vermietet. Die Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage beträgt jeweils 30,30 Meter über DHHN 92. Die Baukörper werden mit Flachdach und Dachneigungen bis 5° sowie einer Photovoltaik-auf-Dachanlage ausgestattet. Das Flachdach erhält als oberen Abschluss eine Kiesschüttung. Die umlaufende Attika vom Flachdach erhält als oberen Abschluss eine Blechverkleidung. Die Fassade wird als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries) hergestellt. Gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 werden diesem Baufeld 36 Stellplätze zugeordnet.

Die Mietwohnhäuser im Baufeld BF 6 umfassen verteilt auf vier Vollgeschosse jeweils 13 Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche pro Wohnhaus von 1.500 m² und eine Nettoraumfläche von 1.100 m² pro Wohnhaus.

Von den insgesamt 26 Wohneinheiten werden sechs als Sozialwohnungen (Wohnhaus Nr. I und Nr. II: je 1 Wohnung im 1. OG und je 2 Wohnungen im 2.OG) errichtet und vermietet. Die Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage beträgt jeweils 31,40 m DHHN 92.

Die Gebäude werden mit Flachdach und Dachneigungen bis 5° sowie einer Photovoltaik-auf-Dachanlage ausgestattet. Das Flachdach erhält als oberen Abschluss eine Kiesschüttung. Die umlaufende Attika vom Flachdach erhält als oberen Abschluss eine Blechverkleidung. Die Fassade wird als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries) hergestellt. Gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 werden diesem Baufeld 52 Stellplätze zugeordnet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist im Bereich des Baufeldes die Errichtung einer Seniorenresidenz geplant. Diese besteht aus zwei sich zueinander orientierten L-förmigen Baukörpern mit Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° als oberen Abschluss sowie einen sich daraus bildenden rechteckigen offenen Innenbereich mit Atrium. Das Flachdach erhält als oberen Abschluss eine Kiesschüttung. Die umlaufende Attika vom Flachdach erhält als oberen Abschluss eine Blechverkleidung. Sie umfasst bis zu 43 Wohneinheiten als Altenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen für die Mieter sowie Räume für die Verwaltung des Pflegedienstes und den Betrieb des Gebäudes verteilt auf drei Vollgeschosse. Der Baukörper umfasst eine Bruttogrundfläche 4.300 m², eine Nettoraumfläche von 3.500 m² und eine Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage von 27.00 Meter über DHHN 92. Die Fassade wird als Putzfassade mit Gestaltungselementen (Gesims, Bossen, Fries) hergestellt. Gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 werden diesem Baufeld 9 Stellplätze zugeordnet.

Unmittelbar angrenzend soll ein Gesundheitszentrum entstehen. Das Gesundheitszentrum mit einer Bruttogrundfläche von 1.700 m², einer Nettoraumfläche von 1.425 m² sowie einer Nutzfläche von 1.000 m² wird mit einer Gebäudehöhe einschließlich umlaufender Attika und Photovoltaik-auf-Dachanlage von 32,10 Meter über DHHN 92 errichtet. Das Flachdach wird mit einer Dachneigung von bis zu 5°, mit Bitumenbahn als oberen Abschluss und mit umlaufender Attika mit Blechverkleidung auf der Attika hergestellt. Die Fassade als Vorhangfassade mit großformatigen Fassadenplatten ausgebildet. Gemäß der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 werden diesem Baufeld 34 Stellplätze zugeordnet.

Konzeptionelle Betreuung Seniorenresidenz und Gesundheitszentrum

Das **Gesundheitszentrum** dient dazu, die in den Seeheilbädern vorhandenen Ressourcen, insbesondere im Bereich der ärztlichen Niederlassungen sinnvoll zu ergänzen und gleichzeitig in die Zukunft gerichtete Lösungen zu schaffen. Es wird eine neue Form medizinischer und paramedizinischer Dienstleistungen entstehen, die unter Ausnutzung technischer multimedialer Lösungen, das Leistungsangebot des Gesundheitszentrums komplettieren.

Insbesondere geht es darum, zurzeit nicht vorhandene Leistungsangebote herauszufinden und in das zu errichtende Gesundheitszentrum zu integrieren. Zusatzangebote, z. B. an Wochenenden, insbesondere in der Urlaubssaison können ein Alleinstellungsmerkmal für die Region sein. Darüber besteht die Möglichkeit zu Kooperationen und der Nutzung der Telemedizinanbindung mit den Leistungserbringern der Region, wie z.B. mit dem Kreiskrankenhaus Wolgast, der Universitätsmedizin und Spezialpraxen in Greifswald.

Im Erdgeschoss eine zentrale Rezeption mit Cafeteria (mit ca. 4 Vollzeitarbeitsplätzen), eine Apotheke (mit ca. 4 Vollzeitarbeitsplätzen) und ein medizinischen Coworking Space für maximal 3 Vollzeitplätze eingerichtet. Die Coworking Arbeitsplätze stehen verschiedenen flexibel agierenden Sozialdienstleistern für individuelle Beratungsgespräche oder auch Gruppenberatungen zur Verfügung. Das erste Obergeschoss umfasst die Ansiedlung eines Diagnostikzentrums / Facharztsprechstundenbereich mit angeschlossenem medizinischen Labor zur Nutzung für z.B. alle Bereiche des Gesundheitszentrums (mit ca. 3 Vollzeitarbeitsplätzen), Liegenschaftsverwaltung / Management des Wohn- und Gesundheitsparks Setheweg (mit ca. 5 Vollzeitplätzen). Im dritten und vierten Obergeschoss sind insgesamt vier Arztpraxen (Allgemein Medizin, Innere Medizin, Chirurgie, Orthopädie mit insgesamt ca. 16 Vollzeitarbeitsplätzen) und einem ambulanten Therapiebereich (mit ca. 2 Vollzeitarbeitsplätzen) geplant.

Bei der **Seniorenresidenz** handelt es sich nicht um eine stationäre Pflegeeinrichtung nach der Heimmindestbauverordnung. Die 43 altersgerechten Apartments sind den Bedürfnissen älter werdender Personen angepasst und befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Gemeinschafts-, Club- und Speiseräumen. Alle Gebäudebereiche sind schwellenfrei errichtet, um so die Beweglichkeit im Gebäude auch für im Alter ggf. bewegungseingeschränkte und auf Hilfsmittel angewiesene Personen zu ermöglichen. Jedes der 43 Apartments hat einen eigenen vom Wohnbereich aus zu begehenden Balkon. Die Größe eines Apartments variiert zwischen ca. 35 qm und 59 qm. Sie sind darüber hinaus mit eigener Nasszelle und Wirtschaftsbereich ausgestattet und haben in unmittelbarer Nähe einen Abstellraum. Die Erreichbarkeit der Wohnungen erfolgt über zentrale innenliegende Flure und 2 Fahrstühle.

Beide Personenaufzugsanlagen sind so ausgestaltet, dass in Notfallsituationen ein Liegendtransport gewährleistet werden kann. Ein besonderer Vorteil der Betreiberkonzeption dieses Wohngebäudes mit Servicecharakter sind die im Objekt befindlichen Personal- und Diensträume des ambulant auf dem Gelände des Wohn- und Gesundheitsparks angesiedelten Pflegedienstes. Diese räumliche Nähe ermöglicht es den Bewohnern, über die sonstige in Anspruch genommene Serviceleistung hinaus, bei sich eventuell einstellendem Pflegebedarf, in der vertrauten und dem Alter und der mit dieser oftmals einhergehenden körperlichen Einschränkung, weiter wohnen bleiben zu können, bei gleichzeitiger ambulanter Pflegeversorgung.

Hervorgehoben werden muss in diesem Zusammenhang, dass eine Pflegebedürftigkeit keine Einzugsvoraussetzung für Personen in die Seniorenresidenz darstellt, sondern, dass die gezielte rechtzeitige Orientierung in ein Wohnobjekt, welches den im Alter oftmals auftretenden körperlichen Einschränkungen gerecht wird, entspricht. Die Spezifik einer Seniorenresidenz begründet sich darin, dass deren Bewohner in der Einrichtung verbleiben können, auch wenn sich bei diesen eine Pflegebedürftigkeit einstellt. Eine ambulant begleitende Pflegeversorgung in den eigenen vier Wänden bis zum Ableben kann somit ermöglicht werden. Die Bewohner haben die Wahl zwischen einer Eigenversorgung oder der angebotenen Essenversorgung durch den Betreiber der Seniorenresidenz. Genutzt werden dabei die bereits am Standort vorhandenen Küchenkapazitäten der Rehabilitationsklinik „Haus Gothensee“.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand August 2020 dargestellt. Sie umfasst ausgehend von den medialen Hauptleitungen des Setheweges die Trinkwasserverteilung mit einer Trinkwasserleitung, die Ableitung von Schmutzwasser, die Versorgung mit Strom, Wärme und Telekommunikation. Die Regenwasserversickerung erfolgt innerhalb des Vorhabengrundstücks.

Die an den Setheweg anzuschließenden *Grundstückszufahrten* dienen der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Sie werden mit einer Mindestbreite von 6,0 m zuzüglich Bankett als Mischverkehrsfläche in Betonsteinpflasterbauweise hergestellt. Maßgebend für die Verkehrsraumbreite ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw bei langsamer Fahrt mit einer befahrbaren Kronenbreite von mindestens 5,50 m. Gemäß Tabelle 2 der RStO 12 wird die Belastungsklasse (Bk) 0,3 zugeordnet. Daraus ergibt sich eine Mindestdicke des frostsicheren Unterbaus für Bk 0,3 und einer Frostempfindlichkeitsklasse 3 50 cm. Die Gehwege zur fußläufigen Erschließung des Planungsraumes werden in Betonsteinpflasterbauweise hergestellt.

Grünordnung

Auch mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 steht die Sicherung und des wertgebenden Gehölzbestandes im Focus. Insbesondere am Bansiner Landweg sowie am Setheweg sind Eichen als gesetzlich geschützte Baumreihen vorhanden, deren Sicherung von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie das Landschaftsbild ist. Aus diesem Grund beinhaltet die Bebauungsplanänderung die Freistellung des Kronentraufbereiches als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

Zusätzlich ist die grünordnerischen Aufwertung des Planungsraumes Bestandteil des Vorhabens. Die Anpflanzung von insgesamt 45 Bäumen, Hecken und Sträuchern soll die entstehenden Freiräume gliedern.

Zusätzlich werden die Anforderungen des § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf damit berücksichtigt. Demnach ist je acht Stellplätze mindestens ein Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die im Zuge des Vorhabens geplanten 186 Stellplätze sind gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung mindestens 24 Bäume zu pflanzen.

Ein eingezäunter und eingegrünter Spielplatz soll auch den zukünftigen Spielflächenbedarf der kleinsten Bewohner des geplanten Wohnquartiers am Setheweg abdecken.

2.2 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf** in der aktuellen Fassung

2.3 Planungsgrundlagen

- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ in Kraft getreten mit Ablauf des 27.09.2017
- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Andreas Frank Böhme, 17454 Ostseebad Heringsdorf (Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN 92) vom Juni 2017
- Ergänzende Entwurfsvermessung noch Baufeldberäumung des Vermessungsbüro Frank Sauder, 17033 Neubrandenburg (Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN 92) vom März 2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom August 2020

2.4 Planungsbindungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Folgende *Ziele der Raumordnung* sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Ziel 3.2.3 (1) RREP VP: Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist ein Grundzentrum der Planungsregion mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen. Diese Funktionsausübung ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden.

Ziel 4.1 (3) RREP VP: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist einem **Tourismusschwerpunkt-raum** zuzuordnen, nimmt jedoch keine besonderen touristischen Versorgungsaufgaben im Sinne eines touristischen Siedlungsschwerpunktes wahr.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans zu beachten.

Darüber hinaus liegt der Planungsraum im **Vorbehaltsgebiet Trinkwasser**. In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Lage im **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Grundsatz 3.2.4 (2) RREP VP: Die Grundzentren der Planungsregion Vorpommern sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.

Grundsatz 4.1 (2) RREP VP: Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass die von der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen. Es wird auf die Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planungsanzeige vom 14.04.2020 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ verwiesen. Demnach ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestimmt ist. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist der Geltungsbereich als Wochenend- und Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist daraus nicht zu entwickeln. Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Allerdings ist diese Neuaufstellung noch nicht rechtswirksam. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 unterliegt gegenwärtig der Genehmigungspflicht.

Wald

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald (Waldabstand) einzuhalten. Dieser Waldabstand beginnt an der Waldgrenze (Traufkante). Die Traufkante stellt die Flucht der jeweiligen Kronen der Randbäume einer Waldfläche dar. Diese wird dann auf senkrecht auf den Boden projiziert. Ab dieser Grenze beginnt dann der einzuhaltende Waldabstand.

Mit diesen Vorgaben sollen Gefährdungen für Leib und Leben z.B. durch Windwurf abgewehrt werden.

Der Waldabstand wird entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und von schutzbedürftiger Bebauung freigehalten.

Wasser

Das Vorhaben befindet sich in der *Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01* (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Im Zuge der Erarbeitung des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis wird ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Wasserrechtlicher Fachbeitrag dient der Nachweisführung, dass das Vorhaben nicht gegen das Verschlechterungsverbot und des Zielerreichungsgebot nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) verstoßen wird. Maßgebend dabei ist die Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter der Berücksichtigung des Bauens in der Trinkwasserschutzzone 3 WSG 2051-01 Ahlbeck.

Grundsätzlich darf Regenwasser nur in ein Gewässer (hier: Grundwasser) eingeleitet werden, wenn die Belastung/Verschmutzung das Schutzbedürfnis des Gewässers nicht überschreitet. Auf Grund der Tiefenlage des Grundwassers am Vorhabenstandort ist bereits die unterhalb der Rigolenkörperanlagen befindliche Bodenschicht (Mächtigkeit > 1,0 m) geeignet, dass nur gering verschmutztes Regenwasser zu reinigen. Die geplanten Absatz- und Sedimentationsanlage vor der Regenwassereinleitung in die Rigolenkörperanlagen tragen zusätzlich zur Reinigung bei. Es wird eingeschätzt, dass der Verschmutzungsgrad des versickernden Niederschlagswassers die Schutzbedürftigkeit des Gewässers (Grundwassers) deutlich unterschreitet. Negative Auswirkungen auf den Wasser- und Naturhaushalt sind durch die Niederschlagsversickerung im Geltungsbereich des B-Planes gemäß den vorherigen Erläuterungen nicht zu erwarten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ umfasst auf einer Fläche von rund 2,3 ha die Flurstücke 9/6, 9/7 und 9/8 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof U sowie die Flurstücke 19/4 und 19/6 der Flur 1, Gemarkung Heringsdorf.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassen die Ansiedlung von Ein- und Mehrfamilienhäusern innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Weitere Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig. Eine touristische Nutzung durch Ferienwohnungen wurde ebenfalls ausgeschlossen.

Für den in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ soll entsprechend der neuen Zielstellung die zulässige Art der baulichen Nutzung bestehen bleiben.

Dementsprechend wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 ist in zwei Baugebiete unterteilt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig, um der städtebaulichen Schwerpunktzielstellung des Mietwohnungsbaus gerecht zu werden. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind ausschließlich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig, um insbesondere die Zulässigkeit des Gesundheitszentrums und der damit in Verbindung stehenden Ansiedlungen von gesundheitsaffinen Berufsgruppen planungsrechtlich abzusichern.

Ferienwohnungen sind im Sinne des touristischen Entwicklungspotenzials an geeigneten Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zulässig. Vorliegend sollen Ferienwohnungen unzulässig sein, weil diese in einer nicht unerheblichen Nutzungskonkurrenz zum Dauerwohnen stehen und damit indirekt den Preisdruck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt vergrößern.

Die Festsetzungssystematik orientiert sich dabei an den Vorschriften des § 12 Abs. 3a BauGB. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 wird die bauliche und sonstige Nutzung durch die Festsetzung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO allgemein festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet. Insofern kommt den Regelungen des Durchführungsvertrages und dem Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplans eine besondere Bedeutung zu.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung. Entsprechend beinhaltet dieser für das vorliegende Vorhaben einen hohen Präzisionsgrad bis hin zur Gestaltung der nicht überbauten Freiräume.

Folgende textlichen Festsetzungen bleiben zur Art der baulichen Nutzung erforderlich:

- 1.1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind ausschließlich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig.*
- 1.2. Ferienwohnungen sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unzulässig.*
- 1.3. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).*

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 weicht die bisher angestrebte kleinparzellige Einzelhausbebauung des Bebauungsplans Nr. 26 mit Verweis auf die oben formulierten Vorhabeninhalte einer modernen Mehrfamilienhausbebauung mit gemeinschaftlichen Nebenanlagen. Für die Baufelder BF 3 und BF 4 entlang der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zum Bansiner Landweg bzw. zum Setheweg bleibt die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß bestehen, um ausgehend von der Bestandsbebauung eine harmonische Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Wesentliche Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 26 betreffen die Höhenentwicklung der Baufelder 1, 2, 5 und 6. Unter Beibehaltung eines gestaffelten Höchstmaßes der zulässigen Vollgeschosse sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 bis zu vier Vollgeschosse zulässig sein.

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich diese Anpassung und der Planungswille der Gemeinde damit begründen, dass für das zu betrachtende Umfeld keinerlei Zwänge vorhandener Baukörper oder anderer historischer Vorgaben bestehen, die gegen eine Erhöhung sprechen.

Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnungen ist die Gemeinde deshalb bereit das Gebiet entsprechend zu verdichten. Die Gebäude der Seniorenresidenz und des Gesundheitszentrums bleiben darüber hinaus mit ihrer jeweils zulässigen Gesamthöhe unterhalb der Gebäudehöhe des gegenüberliegenden „Haus Gothensee“ der Medigreif Inselklinik Heringsdorf.

Die zulässige Grundflächenzahl verändert sich nicht.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans abweichend vom Regelungsinhalt des Ursprungsplans bedarfsgerecht festgesetzt. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Freihaltung der Kronentraufbereiche des wertgebenden Gehölzbestandes am Setheweg bzw. am Bansiner Landweg. Zusätzlich sind die gesetzlich geforderten Waldabstände für den Zuschnitt der Baufelder in Richtung Osten maßgebend. Der bisher ermöglichte Spielraum für großzügige Grundstücke mit einer relativ freien Anordnung der Baukörper wird also durch ein zielorientiertes Konzept abgelöst, mit dem auf geringer Grundfläche eine hohe Nutzungsintensität erreicht werden kann.

Die Anwendbarkeit der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hat hier eine besondere Bedeutung, denn die hohe Nutzungsdichte im Vernehmen mit der Absicherung des notwendigen Stellplatzbedarfes gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erfordern die Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen.

2.1. Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 0,4 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 überschritten werden.

Nebenanlagen, wie gemeinschaftliche Müllsammelplätze, Spiel- und Freizeitanlagen sowie nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der Baugrenzen, zulässig. Hier ist auf das entsprechend qualifizierte Gesamtkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB zu verweisen. Weiterführende Festsetzungen sind entsprechend nicht erforderlich.

Für die geplanten Mietwohnungen ist ein Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt. Dieser ist im Bereich der geschützten rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehen und in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 als Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. 26 bestehenden Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden sowie zur Mindestgröße der Baugrundstücke entfallen mit Verweis auf das in Rede stehende konkrete Vorhaben und die im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen verbindlichen Regelungen.

4.3 Soziale Wohnraumförderung

Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 beinhaltet das gemeindliche Entwicklungskonzept insbesondere das Zusammenleben verschiedenster Bevölkerungsgruppen. So wurden die Festsetzungen darauf ausgelegt, dass Angebote für Mitarbeiter einheimischer Beherbergungsbetriebe, für generationsverbundenes Wohnen oder betreutes Wohnen vorgehalten werden. Änderungen an diesen Grundzügen der Planung bzw. zur Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Doch angesichts der steigenden Immobilienpreise und einer anhaltend hohen Nachfrage an preisgünstigem Mietwohnraum lassen sich diese Zielstellungen mit einem überwiegenden Anteil von Einfamilienhausgrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches nicht umsetzen.

Die Gemeinde ist darauf bedacht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnungsversorgung beizutragen. Die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke mit der Bindung, hierauf Wohnungen für die betroffenen Bedarfsgruppen herzustellen, stellt dabei meist die wirkungsvollste Möglichkeit der Problemlösung dar.

Solche gemeindeeigenen Grundstücke stehen jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Folglich sollen innerhalb des WA 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden. Ausgehend von den 72 geplanten Wohneinheiten werden 10 Sozialwohnungen vorgehalten. Die Anzahl wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

Diesbezüglich wurde folgende Festsetzung getroffen:

3.1 In den Baufeldern 5 und 6 des Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

4.4 Eingriffsbewertung

Im Sinne von § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Die Gemeinde geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keine bisher unberücksichtigten Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG erzeugt.

Dennoch erfolgt eine durch die Gemeinde selbstbestimmte Überprüfung der Bilanzierungsansätze aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26:

1. Totalverlust von Biotopen:

Baugebiet WA 1 (15.852 m²):

Flächenverbrauch: 6.341 m²

Kompensationsäquivalente: 4.619

Baugebiet WA 2 (2.537 m²):

Flächenverbrauch: 1.522 m²

Kompensationsäquivalente: 872 m²

Verkehrsflächen:

Flächenverbrauch: 1.388 m²

Kompensationsäquivalente: 1.070

1. Verlust von Biotopen durch Nutzungsänderung:

Baugebiet WA 1:

Flächenverbrauch: 3.267 m²

Kompensationsäquivalente: 5.026

Baugebiet WA 2:

Flächenverbrauch: 300 m²

Kompensationsäquivalente: 451

Der durch den Bebauungsplan Nr. 26 verursachte Gesamteingriff umfasste **13.927 Kompensationsflächenäquivalente.**

Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 ermittelt:

- **200 m² Abriss und Entsiegelung des Ruinenbestandes** im Bereich der Maßnahmenfläche (350 Kompensationsäquivalente) → diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt
- **13.577 Kompensationsflächenäquivalente** (Erwerb von Ökopunkten des anerkannten Ökokontos „Quellhang Klotzow“)

Darüber hinaus war geplant 37 Baumfällungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Daraus ergab sich ein Kompensationsumfang von 54 Ersatzpflanzungen.

38 Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Ergänzend sollten Ausgleichszahlungen für 6 Bäume an den Landkreis und für 10 Bäume an die Gemeinde abgeführt werden.

Diese Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 haben sich Änderungen bezüglich Baumfällungen und bezüglich der Flächenbilanz ergeben. Deshalb wird auf Grundlage der Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ der Kompensationsbedarf erneut ermittelt. Hierzu wird auf die nachstehende Flächenbilanz verwiesen:

Flächenbilanz

Festsetzungen des Bebauungsplans	WA 1 Fläche in m²	WA 2 Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet:	14.335	3.794
Grundflächenzahl GRZ:	0,4+0,2	0,4 + 0,2
Flächenanteil GRZ:	8.601	2.276
geplante Versiegelungen laut V-E-Plan		
Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen:	3.182	268
Gebäude:	3.029	1.902
geplante Versiegelungen:	6.211	2.170

Basierend auf der ursprünglichen Biotopkartierung ergibt sich folgender Bilanzierungsansatz:

Geplante Gebäude und Verkehrsflächen laut des Vorhaben- und Erschließungsplans nehmen insgesamt eine Fläche von 8.381 m² ein. Somit tritt auf einer Gesamtfläche von **8.381 m²** ein zu kompensierender **Totalverlust** ein. Darüber hinaus treten **Biotopverluste durch Nutzungsänderungen** auf, die ebenfalls als Eingriff zu berücksichtigen sind.

gemäß 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 ergibt sich zur Ermittlung des Biotopwertes

Die Biotope werden aus dem Bebauungsplan Nr. 26 nachrichtlich übernommen (s. Anlage Biotoptypenkartierung). Dabei werden in der nachfolgenden Tabelle die Flächen für Biotopverluste durch Überbauung und auch durch Nutzungsänderung zusammengefasst.

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Biotopwert
PEG (artenreicher Zierrasen)	1.665	1	1,5
OVU (Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt)	371	0	0,2
OVP (Parkplatz, versiegelte Freifläche)	2.614	nicht relevant, dieser Biotoptyp wird nicht beeinträchtigt	
OSM (Kleiner Müll- und Schuttplatz)	701	0	0,2
WVT (Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte)	1.288	1	1,5
BLM (Mesophiles Laubgebüsch)	132	2	3
PHX (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten)	278	1	1,5
PWX (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten)	290	2	3
PEU (Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation)	3.342	1	1,5
RHK (Ruderaler Kriechrasen)	129	2	3
VER (sonstige versiegelte Flächen) * eigen gewählte Biotopkategorie aus dem Bebauungsplan Nr. 26	5.952	0	0

RHU (Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte)	4.968	2	3
WSS (Schlucht- und Hangwald)	1.056	nicht relevant, dieser Biotoptyp wird nicht beeinträchtigt	
Fläche Geltungsbereich	22.786 m²		

gemäß 2.2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

gemäß 2.3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Der in der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 26 mit WSS gekennzeichnete Biotoptyp wird ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 67 zum Erhalt festgesetzt. Auch an der privaten Parkfläche (OVP und PEG) im Norden sind keine Änderungen vorgesehen. Unmittelbare Wirkungen oder Beeinträchtigungen sind hier ausgeschlossen.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent EFÄ m ² = F * B * L
PEG	1.007	1,5	0,75	1.133
OVU	371	0,2	0,75	56
OSM	701	0,2	0,75	105
WVT	1.288	1,5	0,75	1.449
BLM	132	3	0,75	297
PHX	278	1,5	0,75	313
PWX	290	3	0,75	653
PEU	3.342	1,5	0,75	3.760
RHK	129	3	0,75	290
VER	5.952	0	0,75	0
RHU	4.968	3	0,75	11.178
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				19.234

gemäß 2.4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab eine Wertstufe von 3 werden durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 in Verbindung stehenden Vorhaben nicht mittelbar beeinträchtigt. Dieser Punkt entfällt somit.

gemäß 2.5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht durch **Vollversiegelungen** resultierend aus den ermittelten Versiegelungen des Vorhaben- und Erschließungsplan von insgesamt **8.381 m²** Es ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2/0,5** zu berücksichtigen.

vollversiegelte Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
8.381 m ²	0,5	EFÄ =8.381*0,5	4.191
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			4.191

gemäß 2.6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
19.234		0		4.191	23.425
multifunktionale Kompensationsbedarf in m² EFÄ:					23.425

Kompensationserfordernis durch Baumfällungen:

Von den geplanten 37 Baumfällungen wurden bisher lediglich folgende 13 Bäume gefällt und 9 weitere Baumfällungen sind noch durchzuführen:

Baumart	Stammumfang	Schutzstatus	Kompensationserfordernis	
Robinie	141	§ 18 NatSchAG M-V	3	bereits gefällt
Gemeine Esche	79	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Rotbuche	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	bereits gefällt
Weiß-Fichte	88	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Blau-Fichte	157	§ 18 NatSchAG M-V	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Rotbuche	283	§ 18 NatSchAG M-V	3	bereits gefällt
Rotbuche	220	§ 18 NatSchAG M-V	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Berg-Ahorn	94	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	79	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Rotbuche	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Birke	63	GehSchSatzg HD	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Birke	94	GehSchSatzg HD	2	muss noch gefällt werden
Ahorn	94	GehSchSatzg HD	2	muss noch gefällt werden
Ersatzpflanzungen			34 Bäume	

gemäß 4. der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Kompensation des Eingriffes

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Neupflanzungen vorgenommen. Diese wurden als Bindung für Bepflanzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 festgesetzt bzw. zur Erhaltung einer größeren Standortflexibilität innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäumen darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben. Es sind standortgerechte Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt. Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Entsprechend werden folgende Festsetzungen erforderlich:

- 4.1 Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.*
- 4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.*

Ökokonto

Der Kompensationsbedarf von 23.425 Kompensationsflächenäquivalente wird über Ökokontomaßnahmen eines anerkannten Ökokontos kompensiert. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde davon anteilig ein Ausgleich von 13.577 Kompensationsflächenäquivalenten erbracht.

4.5 Umweltprüfung

Aktuell ist der Geltungsbereich bzw. das geplante allgemeine Wohngebiet frei von Gebäuderesten, baulichen Anlagen und Vegetation.

Der Gehölzbestand beschränkt sich auf die zum Erhalt festgesetzten Baumreihen und Einzelbäume entlang des Bansiner Landweges, des Setheweges und im Bereich des Parkplatzes im Norden des Geltungsbereiches.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann für die vorliegende Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Dennoch soll mit dem Bebauungsplan Nr. 67 gewährleistet werden, dass die aus der Umweltprüfung resultierenden Festsetzungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im Rahmen des Änderungsverfahrens sichergestellt werden.

Dabei ist zu differenzieren zwischen den Maßnahmen, die bereits umgesetzt wurden und denen, die dann an die eigentliche Realisierung des Vorhabens geknüpft sind.

In der mit A gekennzeichneten Maßnahmenfläche befanden sich bauliche Reste und Ruinen, die bereits entfernt und entsiegelt wurden. Der Vegetationsbestand wurde einer natürlichen Sukzession überlassen. Bruchgefährdeter Gehölzbestand wurde entnommen. Das Konzept beinhaltet die Förderung von niederwüchsigen Gehölzstrukturen als stufiger Übergang zum festgelegten Waldrand. Es ist davon auszugehen, dass die Biotopfunktionen der Fläche vollständig erhalten werden. Ein Funktionsverlust hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes tritt nicht ein.

Entsprechend wird folgende Festsetzung erforderlich:

5.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz heimischer Strauch- und Baumarten zu erhalten.

Belange des besonderen Artenschutzes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde auf Grund der Biotopausstattung, der umliegenden Waldbereiche und des Gebäudebestandes von einer potenziellen Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen, xylobionten Käfern, Amphibien und Reptilien ausgegangen.

Durch den Biologen Herrn Jens Berg erfolgte, für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 in Verbindung stehenden Vorhaben, eine erneute Konfliktdanalyse auf der Grundlage der ursprünglichen Erfassungsergebnisse und der dazu hergeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG erneut prüfen zu können.

Es wurden am straßenbegleitenden Baumbestand entlang des Setheweges innerhalb des Geltungsbereichs drei Nischenbrüternistkästen als Ersatzlebensstätten montiert und in einer Grünfläche eine sog. „Rocket-Box“ für Fledermäuse aufgestellt (Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten vom 25.01.2013, Az.: Br / VGA-B-13-001). In der Folge wurden die Bestandsgebäude abgebrochen und die Fläche beräumt. Eine durch Sukzession bedingte Eignung für bis dato nicht auf der Fläche festgestellte bzw. bisher nicht berücksichtigte Arten ist entsprechend nicht gegeben.¹

Die bestehenden Ersatzlebensstätten stellen jedoch nur Zwischenlösungen dar und müssen im Zuge der Neubebauung durch Integration von dauerhaften Lebensstätten in die Baukörper ersetzt werden. Dies gilt auch für die sog. Rocket-Box, da diese bisher nicht als Ersatzlebensstätte hinreichend erfolgreich besiedelt wurde und durch Spechtschlag bereits beschädigt ist.

Dementsprechend schlägt der Gutachter weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vor und diese werden wie folgt festgesetzt:

6.1 V1 Vermeidung von Neuansiedlungen

Die beräumte Fläche wird, um Neuansiedlungen zu vermeiden, bis zur Bebauung auch in der Vegetationsperiode offengehalten. Dazu wird die Fläche ab Mitte April ca. alle 14 Tage gemäht (kein Mulchen, Schnitthöhe mind. 10 cm).

6.2 V2 Erhalt der bestehenden Ausweichlebensstätten

Die Nischenbrüterkästen und die Fledermaus-Rocket-Box werden bis zur Bebauung und Anlage von integrierten dauerhaften Ersatzlebensstätten erhalten, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren und falls erforderlich ersetzt. Ein ggf. gewünschter Rückbau ist erst nach einer positiven Erfolgsprüfung möglich.

¹ Aktualisierung /Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Jens Berg, 28.02.2020

6.3 V3 Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision an Glas

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben der Neubauten werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme verwendet werden, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

6.4 V4 Vermeidung von Lichtemissionen

Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden wie folgt festgesetzt:

7.1 Dauerhafte Ersatzbrutplätze für Nischenbrüter

Innerhalb des WA 2, BF 1 werden für Nischenbrüter drei dauerhafte Brutplätze durch Integration im Neubau angelegt. Es können z. B. Brutkammern im Traufkasten angelegt werden oder spezielle Kästen in einer Fassade integriert werden.

7.2 Dauerhafte Ersatzquartiere für Fledermäuse

Für Fledermäuse sind innerhalb des WA 2, BF 1 zwei dauerhafte Quartiermöglichkeiten durch Integration im Neubau anzulegen. Es können z. B. Quartiere in Sparrenfelder mit Zugang von außen oder spezielle Kästen in Fassadenbereiche integriert werden.

Bei Durchführung der o. g. Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

4.6 Verkehr

Die Erschließung des Vorhabens ist über den Setheweg geplant. Aus der bisherigen Planung und dem vorliegenden Verkehrsgutachten ergab sich die Notwendigkeit, dass der Setheweg als auch der Bansiner Landweg dem maßgeblichen Begegnungsfall Lkw/Pkw entsprechend ausgebaut werden müssen.

Der Ausbau soll entsprechend den Erschließungsplanungen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erfolgen. Die Gemeinde plant die Gesamterschließung in Teilabschnitten umzusetzen. Die bisherige Dimensionierung der Verkehrsanlagen innerhalb der äußeren Erschließung passt zu den Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67.

Der Kreuzungsbereich Neuhofer Straße/Setheweg wurde dem Vorschlag des Verkehrsgutachters entsprechend bereits ausgebaut.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 und den daraus resultierenden Änderungen der geplanten Kapazitäten der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich zusätzliche Fahrzeugbewegungen.

Dem Allgemeinen Wohngebiet waren laut Verkehrsgutachten² bisher für den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ 66 Stellplätze zugeordnet. Aus der prognostizierten Verkehrsbelegung für den Setheweg (470 Kfz/24h) sowie den Bansiner Landweg (400 Kfz/24h) wurde eine werktägliche Bemessungsverkehrsstärke von 50 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil von 6,1 % errechnet.

Der Setheweg und die angrenzenden Straßen bleiben im Prognosefall deutlich unterhalb der für die Einstufung der Bemessungskategorie maßgebenden Bemessungsverkehrsstärke von 400 Kfz/h.

Für die Querschnittsbemessung wurde die niedrigste Bemessungskategorie (Wohnstraße) zugrunde gelegt. Letztlich war jedoch der verkehrssichere Begegnungsfall und nicht die Leistungsfähigkeit entsprechend der ermittelten Bemessungsverkehrsstärke entscheidungsrelevant für den vom Gutachter empfohlenen Ausbauquerschnitt. Betrachtet man nun die Erhöhung der im Geltungsbereich geplanten Wohneinheiten von bisher 35 WE mit 66 Stellplätzen auf 72 WE mit 144 Stellplätzen zuzüglich der 42 Stellplätze für das Gesundheitszentrum und die Seniorenresidenz, bleibt die werktägliche Bemessungsverkehrsstärke mit maximal 93 Kfz/h weiterhin deutlich unter der niedrigsten Bemessungskategorie³.

² Verkehrsuntersuchung zu den B-Plänen Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ und Nr. 50 „Wohn- und Parkanlage am Wiesenweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf; Ingenieurbüro Dipl.-Ing Michael Kühn, 25.10.2012

³ Verkehrstechnische Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Kühn, 20.02.2020

Die Erhöhung des mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Individualverkehrs erzeugt keinen Einfluss auf die bereits festgelegten Verkehrsraumbreiten des Setheweges und des Bansiner Landweges.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die geplanten Neubauten 186 Parkstellflächen benötigt. Die Größe und Anzahl der Parkstellflächen sind in der Satzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 13.10.2006 klar geregelt.

Gemäß § 2 Abs. 2 dieser Stellplatzsatzung werden ebenfalls Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Abweichungen von diesen Bestimmungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Durchführung der Bestimmung zu einer beabsichtigten Härte führen würde. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der benötigten Anzahl an Stellplätzen können die vorgegeben gestalterischen Maßnahmen in dieser Form nicht umgesetzt werden. Öffentliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Sonstige Regelungen:

Regelungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten sind weiterhin erforderlich, um das rückwertig gelegene Flurstück 19/4 zu erreichen. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

- 8.1 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.*

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Vorliegend werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ mit Verweis auf die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens und die umfangreichen und detaillierten Planungen zu den Einzelobjekten nicht weiter benötigt. Die geplante gestalterische Umsetzung des Vorhabens ist festgelegt und bedarf keiner ergänzenden Regelungen im Bebauungsplan.

4.8 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Insbesondere die nordwestlich angrenzende *MEDIGREIF Inselklinik Heringsdorf „Haus Gothensee“* hat einen Anspruch auf den genehmigungskonformen Betrieb der Klinik selbst sowie der im Umfeld bestehenden Parkplätze.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelästigungen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm einzugehen.

Gewerbelärm

Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte Tags von 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) einzuhalten.

Im Rahmen einer durchgeführten Schallimmissionsprognose⁴ wurde geprüft, ob durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen und die betrieblichen Prozesse der benachbarten *MEDIGREIF Inselklinik Heringsdorf „Haus Gothensee“* schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

⁴ Beurteilung der Schallimmissionen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 " 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Kühn, Juli 2020

Im Ergebnis konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass an den repräsentativ untersuchten Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches die nach TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel die entsprechenden Richtwerte der Nummer 6.1 c) TA Lärm nicht überschreiten.

Verkehrslärm

Für die Beurteilung des Verkehrslärms des Setheweges bestehen keine Immissionsgrenz- oder Immissionsrichtwerte. Die an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel werden mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 verglichen.

Basierend auf die Rechtsprechung zu verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts durchgesetzt.

Die Rechtsprechung geht darüber hinaus davon aus, dass im Inneren von Wohngebäuden bei Beurteilungspegeln von tags 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) zumutbare Wohn- und Schlafruhe gewährleistet ist.

Im Rahmen der durchgeführten Schallimmissionsprognose wurde geprüft, ob durch den Verkehr des Setheweges schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

Ausgehend von den Ergebnissen der Schallausbreitungsrechnungen, nach denen die schutzbedürftigen Nutzungen des Vorhabens vollständig den Lärmpegelbereichen I und II zugeordnet sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet, die innerhalb der relevanten schutzbedürftigen Räume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als sogenannte Innenpegellösung sicherstellen. Geringfügige Überschreitungen im Sinne des Lärmpegelbereiches II von bis zu 2,3 dB treten im WA 2 insbesondere im Bereich des Gesundheitszentrums auf.

Demnach sind für Außenbauteile von Gebäuden, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben errichtet werden, resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße einzuhalten, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich II erforderlich sind.

Einzuhalten sind erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und für Büroräume. Hierzu wird auf entsprechende Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verwiesen.

Folgende Festsetzung wird dazu getroffen:

9.1 *Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109:2018-01 von 30 dB aufweisen.*

4.9 Mediale Erschließung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Strom soll ausgehend vom Setheweg über die hier vorgehaltenen Anschlusspunkte erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Verkehrsflächen so geplant, dass die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsmedien hier vorgehalten werden kann.

Die Umsetzung der Erschließungsleistungen erfolgt in enger Abstimmung mit den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die *Ableitung des häuslichen Abwassers* erfolgt entsprechend dem Erschließungsvertrag der Vorhabenträgerin mit dem *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -INSEL USEDOM-* für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über zwei zentrale Abwasserpumpstationen in die neu zu errichtende, öffentliche Abwasserleitung. Hierzu erfolgt die Errichtung eines vorhabeninternen Abwasserkanalnetzes. Bevorzugt werden Freigefälleleitungen errichtet. Weiter entfernt angeschlossene Gebäude werden über das Zwischenpumpstation an die zentrale Abwasserpumpstation innerhalb des Bebauungsgebietes angeschlossen. Von dort aus wird das Abwasser in das zentrale Pumpwerk der vorhandenen Kläranlage gepumpt. Diese Abwasserdruckleitung außerhalb des Geltungsbereiches wird neu errichtet.

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt aus dem bestehenden Trinkwasserleitungsnetz des *Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -INSEL USEDOM-*. Hierzu wird ein Anschlusspunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Ausgehend von diesem Anschlusspunkt erfolgt die Unterverteilung zu geplanten Einzelgebäuden über eigenes Leitungsnetz der Vorhabenträgerin. Die Erforderlichkeit einer Druckerhöhungsanlage wird im Zuge der detaillierten Ausführungsplanung festgelegt.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt die *Regenwasserableitung* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig über Füllkörper-Rigolen-Anlagen in das Grundwasser. Ein Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist nicht erforderlich.

In Auswertung vorliegender Baugrundgutachten stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eng gestufte Mittelsande (SE) als auch schwach schluffig durchsetzte Sande (SU) mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten zwischen 1×10^{-4} m/s bis 1×10^{-5} m/s an.

Das von Dach- und Verkehrsflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll über unterirdische Regenwasserkanäle in 2 Rigolen aus Kunststoffkörpern abgeleitet und versickert werden. Für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser wird gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald beantragt.

Breitband

Der Antrag auf Breitbandversorgung wird beim Landkreis Vorpommern-Greifswald gestellt. Die Versorgungssicherheit dazu ist grundsätzlich gegeben. Nach Vergabe von Hausnummern durch die Gemeinde für die einzelnen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die konkreten Anträge gestellt und die Planung der dazu notwendigen Medienleitungstrassen konkretisiert.

Wärme

Die Wärmeversorgung des Vorhabens ist durch einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag zwischen der *e.distherm Wärmedienstleistungen GmbH* und dem Vorhabenträger gewährleistet. Auf die entsprechende Erklärung der *e.distherm Wärmedienstleistungen GmbH* vom 07.07.2020 wird verwiesen.

Die dazu erforderliche Wärmeproduktion erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich Haus Gothensee mittels eines Blockheizkraftwerkes, einer Gastherme als Redundanz sowie durch Solarthermie.

Von dort aus wird die Wärme über das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Leitungsnetz transportiert und dort in die einzelnen Gebäude verteilt.

Strom

Die Stromversorgung des Vorhabens ist durch einen Erschließungsvertrag zwischen der *e.dis Netz GmbH* und dem Vorhabenträger gewährleistet. Auf die entsprechende Erklärung der *e.dis Netz GmbH* vom 14.07.2020 wird verwiesen.

Die Planung der dazu notwendigen Medienleitungstrassen wird dem Bebauungsplan nachgelagert konkretisiert. Ein vorhandener Trafo am Haus Gothensee und ein neu zu errichtender Trafo innerhalb des Geltungsbereiches jeweils im Eigentum der EDIS Netz GmbH werden zur Netzverteilung genutzt.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Zusammenfassend bewirkt die Anpassung der Vollgeschosse, die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen sowie die Ergänzung und Neuordnung von Stellplätzen und Verkehrsflächen eine Optimierung des Gesamtkonzeptes „Wohngebiet am Setheweg“. Die damit einhergehende Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches verursacht jedoch keine bisher unberücksichtigten Eingriffe.

Die notwendigen Änderungen erzeugen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Änderungen an den artenschutzrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen oder verkehrlichen Rahmenbedingungen ergeben sich nicht.

Die oben beschriebenen Änderungen des Bebauungsplans erfordern Regelungen im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB.

6. Hinweise

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur **Sicherung von Bodendenkmalen** zu ergreifen:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBI. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 resultierenden Eingriffe konnten nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten eines anerkannten Ökokontos ausgeglichen.

Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden. Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Vorgaben der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft getreten am 01. Januar 2020, sind einzuhalten.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Innerhalb der für den Bebauungsplan Nr. 26 durchgeführten Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass am Standort keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Es konnte eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Vorliegend ist eine Löschwasserentnahmestelle mit Löschwasserbrunnen südlich des Kreuzungsbereichs Bansiner Landweg/Setheweg geplant. Hierzu erfolgte eine entsprechende Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf.

7. Anhang

Anhang 1: Biotoptypenkartierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 26 vom Landschaftsbüro Olaf Petters, Stand November 2014)

Anhang 2: Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Kühn, Juli 2020)

Anhang 3: Verkehrstechnische Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Anhang 4: Aktualisierung/Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Heringsdorf (Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, 28.02.2020)