

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Die Bürgermeisterin
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck

Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Beschluss der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung von 05-2020

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich und umfasst folgenden Grundstücke:

Gemarkung	Bansin
Flur	7
Flurstücke	106/3, 106/4, 106/6, 106/7 und eine Teilfläche aus Flurstück 178
Gesamtfläche	rd. 10.220 m ²

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnanlagen der Usedomer Bäderbahn,
- im Osten durch einen Baumarkt, eine Kleingartenanlage und mehrgeschossige Wohnbebauung,
- im Süden durch die Kreisstraße 39 (innerörtlich bezeichnet als Straße „Bansin Dorf“) und
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße „Kastanienring“.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in der öffentlichen Sitzung am 30. Juli 2020 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Stand 05-2020) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, die eine städtebaulich sinnvolle Erschließung einer innerörtlichen Standortreserve bewirken.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Stand 03-2019), bestehend aus

- der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) (Stand 05-2020),
- der Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand 05-2020),
- der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich Bestands- und Konfliktplan (Stand 05/2020)

- der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand Februar 2018) mit Ausführungsnachweis der CEF-Maßnahmen von 11-2019
- der Schalltechnischer Beurteilung, Überarbeitung von 04-2020 sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt in der Zeit

von Montag, den 31.08.2020 bis einschließlich Freitag, den 02.10.2020

im Rathaus, Amt für Gemeindeentwicklung und Bau, Kurparkstraße 4, 17419 Seebad Ahlbeck, Zimmer 106 während folgender Zeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, die eine städtebaulich sinnvolle Erschließung einer innerörtlichen Standortreserve bewirken. Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Bereitstellung von stark nachgefragtem individuellem Wohnraum.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 61 werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Zugelassen werden wahlweise Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Mindestparzellengrößen betragen 500 m² für Einzelhäuser und 300 m² je Doppelhaushälfte. Je Einzelhaus werden maximal 2 Dauerwohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Dauerwohnung zugelassen.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1. bis 5. BauNVO werden nicht zugelassen. Dies betrifft auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Kreisstraße 39.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 61 werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

- Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes hat auf die umgebenden Wohngebiete und die Kleingartenanlage hinsichtlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch Lärm, Schadstoffe, Licht, Erschütterungen etc. keine Auswirkungen, da diese Nutzungen identische Schutzerfordernisse haben.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die sich im Nahbereich zum Plangebiet befindenden Emissionsquellen der Verkehrsflächen und des Betriebsgeländes eines Baustoffhandels registriert. Zur Konfliktlösung und dem Ausschluss von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste bzw. Veränderungen der Biotopstrukturen von ackerbaulich genutzten Flächen sowie ruderalen Vegetationen. Das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis wurde ermittelt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nur teilweise erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzungsstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung als Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Im nördlichen Plangebietsbereich wurden Nistplätze für Vogelarten (Zaunkönig) gesichtet. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, wurden bauzeitliche Regelungen getroffen sowie die Umsetzung einer CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) in Form eines Totholzhaufens/ Benjeshecke im Norden des Plangebietes festgelegt.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Schutzgut Fläche Rechnung getragen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde eine Arrondierungsfläche innerhalb des Siedlungsbereiches gewählt und die gestalterischen Festsetzungen der Bauungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes angepasst.

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Versickerung des Regenwassers auf den Wohngrundstücken werden keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildungsrate zu erwarten sein. Um den Minimalschutz für das Grundwasser zu gewährleisten und den Schutzerfordernissen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III Rechnung zu tragen, sind vor den Versickerungsanlagen des Straßenbereiches Sandfanganlagen einzubringen. Die sich

mit der Lage in der Trinkwasserschutzzone III ergebenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Eine Hochwassergefährdung im Plangebiet kann aufgrund der Geländehöhen ausgeschlossen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierungsfläche im Siedlungsbereich, die aufgrund der ackerbaulichen Nutzungen keine maßgebliche klimatische Ausgleichsfunktion übernimmt. Infolge der geplanten Bebauungen und Versiegelungen können kleinklimatische Veränderungen an dem Standort möglich sein. Positiv auf die Klimabilanz wirken die geplanten Maßnahmen zur Begrünung sowie der Klimateinfluss der Ostsee und der sich im Nahbereich befindenden Seen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der örtlichen Gegebenheiten ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen, welches sich durch ein klares Gestaltungskonzept auszeichnet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und gestalterische Akzente gesetzt werden.

Im Plangebiet befinden sich geschützte Bodendenkmale, die Fundplätze 5 und 6 der Gemarkung Bansin. Deren Veränderung oder Beseitigung kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt werden kann. Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Denkmal *Bahnhof mit Bedürfnisanstalt und Güterabfertigungsgebäude*. Die ergänzende Bebauung fügt sich in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass seitens der Denkmalfachbehörde keine denkmalfachlichen Einwände bestehen.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist die biologische Vielfalt des Plangebietes begrenzt. Damit können infolge der geplanten Bebauungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung bzw. Biotopbeeinträchtigungen gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V in der aktuellen Fassung von Juni 2018 ermittelt. Für die Bereiche der Wohnbebauungen ergibt sich ein Eingriffswert von 8.121 EFÄ/m², für die geplanten Verkehrsflächen ein Eingriffswert von 3.835 EFÄ/m². Damit sind insgesamt 11.956 EFÄ/m² zu kompensieren. Innerhalb des Plangebietes können Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken realisiert werden, die jedoch nur eine Ausgleichsrate von 2% erbringen, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Durch die Ablösung von 11.668 Ökopunkten aus einem Ökokonto im Naturschutzgebiet Granitz auf der Insel Rügen, das sich wie der Eingriffsort in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, kann die Kompensation der Eingriffe nachgewiesen werden.

Die Kosten für die Ablösung der Ökopunkte sind durch die Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss auf einem gemeindeeigenen Konto zu hinterlegen. Der hinterlegte Geldbetrag ist zu erhöhen, wenn das Ökokonto aufgrund zeitlicher Verzögerung der

Planung nicht mehr zur Verfügung steht und auf ein anderes Ökokonto zugegriffen werden muss.

- Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Neben Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe sind Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten von Vögeln in Form der Anlage eines Totholzhaufens/Benjeshecke festgelegt. Die CEF-Maßnahme wurde im September 2019 umgesetzt und vom Artenschutzbeauftragten abgenommen. Die Maßnahmenfläche ist während der Baumaßnahmen durch einen feststehenden Bauzaun zu sichern und dieser nach den Bautätigkeiten wieder zu entfernen.
- In die Planungen wurden die **Belange des gemeindlichen Gehölzschutzes** eingestellt. Für einen sich an der östlichen Grenze des Plangebietes befindenden Einzelbaum, der dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegt, ist eine Fällung nicht vermeidbar. Die Fällung ist durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet auszugleichen.
- Anhand einer **Schalltechnischen Beurteilung, Überarbeitung von 04-2020**, wurden die für das Bebauungsplangebiet Nr. 61 und den erweiterten Untersuchungsbereich vorhandenen und künftig zu erwartenden Immissionsverhältnisse analysiert. Im Ergebnisse der Untersuchung wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerbelärm

Durch gewerbliche Emittenten (Baustoffhandel Jacob Cement) verursachte Schallimmissionen führen in der Tagzeit am nördlichen Baufeld zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB.

Da bei an Gewerbebetriebe heranrückender Wohnbebauung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zulässig ist, wird als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung einer 2 m hohen und mind. 28 m langen Schallschutzwand direkt an der Grundstücksgrenze zum Baustoffhandel erforderlich. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme lassen sich die Schallimmissionen soweit mindern, dass an der zum Baustoffhandel Jacob Cement nächstgelegenen Baufeldgrenze der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Verkehrslärm

Die Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr können in den zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Baufeldern zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 in der Nacht um bis zu 7 dB und am Tag bis zu 5 dB führen.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Anordnung schutzbedürftiger Räume, Lüftungseinrichtungen, Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile) kann die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet werden.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Das Bergamt Stralsund verweist mit Stellungnahme vom 06.07.2018 (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) darauf, dass sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigungen „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“ und der „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“ befindet. Die Bergbauberechtigungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahmen vom 29.12.2016, 10.07.2018 und 28.08.2019 erklärt, dass eine Nutzung der gemeindlichen Innenentwicklungspotentiale grundsätzlich dem landesplanerischen Ziel 4.1 (5) zur Siedlungsentwicklung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V entspricht. Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Angaben zu den geplanten Kapazitäten sowie Wohnformen erfolgen in der Begründung.
- Gemäß den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V aus den Stellungnahmen vom 24.07.2018 und 27.08.2019, des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus den Stellungnahmen vom 23.07.2018 und 20.08.2019, des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz, vom 27.08.2019 und der Industrie- und Handwerkskammer Neubrandenburg aus den Stellungnahmen vom 19.07.2018 und 02.09.2019 wurde für das Plangebiet eine Schalltechnische Begutachtung unter Berücksichtigung der aktuellen standörtlichen Bedingungen erstellt und im Ergebnis aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Das Straßenbauamt Neustrelitz verweist mit den Stellungnahmen vom 09.07.2018 und 19.08.2019 auf die Notwendigkeit der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.12.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige), vom 20.07.2018/15.08.2018 (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und vom 27.08.2019/09.09.2019 (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
 - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz:

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen. Die Auswirkungen auf das Mikroklima sind darzustellen.

Die Nachweise werden mit den in das Verfahren integrierten Fachplanungen erbracht und Festsetzungen zur Minimierung von Umwelteinwirkungen getroffen.

Im Plangebiet befinden sich geschützte Bodendenkmale (Fundplätze 5 und 6 der Gemarkung Bansin), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz wurde mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bansin/Ahlbeck. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in die Planungen einzustellen sowie die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

- Sachgebiet Hoch- und Tiefbau:

Über die vorhandene Zufahrt von der Kreisstraße 39 ist das gesamte Vorhabengebiet zu erschließen.

Diese Forderung wurde im städtebaulichen Konzept beachtet.

- Die vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ mit den Stellungnahmen vom 09.08.2018 und 09.09.2019 vorgebrachten Hinweise im Zusammenhang mit den Anschlussbedingungen für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden beachtet.
- Die Usedomer Bäderbahn GmbH hat mit den Stellungnahmen vom 28.06.2018 und 26.08.2019 darauf verwiesen, dass im Rahmen der Planung alle eisenbahnrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind.
- Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bebauungsplangebiet Nr. 61 von 09-2017

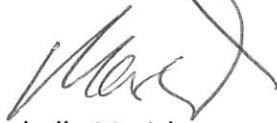
Während der Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über Inhalte des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum geänderten Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist die Stellungnahmen auch per Post (Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Amt für Gemeindeentwicklung und Bau, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck) eingereicht werden. Gleichfalls ist die Übermittlung von Stellungnahmen gemäß Bekanntmachung im Kaiserbäder-Boten vom Juni 2014 über die Eröffnung elektronischer Zugänge (DE-Mail) möglich.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unberücksichtigt bleiben.

Zusätzlich sind die Bekanntmachung über den Beschluss der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die zur Auslegung bestimmten Unterlagen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Internet über die Homepage der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de unter der Rubrik Bauen, Umwelt, Verkehr/öffentliche Bekanntmachungen einzusehen.

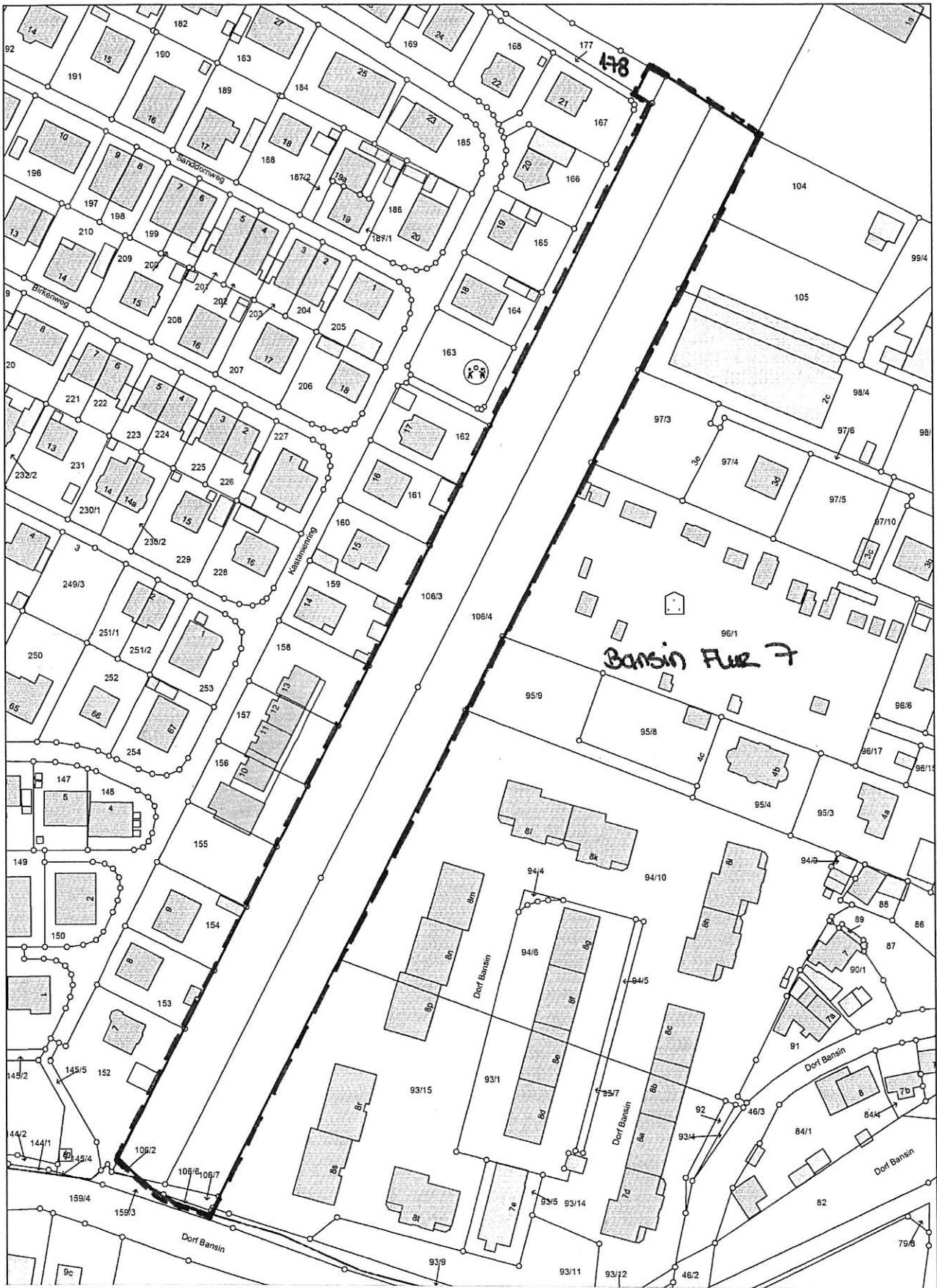
Weiterhin sind die Unterlagen im Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

Ostseebad Heringsdorf, den 07.08.2020



Laura Isabelle Mariken
Bürgermeisterin





Geltungsbereich 



Bebauungsplan Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
 Beim großen Krebssee der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Maßstab 1: 1500
 ZA 2018/20
 LK VG KVA

