

# **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

**„1. Änderung und 1. Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 63 Baumwipfelpfad  
im Seebad Heringsdorf  
südlich des Heringsdorfer Bahnhofs“**



**SATZUNGSFASSUNG VON 02-2024**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>3 - 12</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3 - 4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 6
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 9
1.4 Rechtsgrundlagen	9- 10
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	10 - 12
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>12 - 18</b>
2.1 Städtebauliche Zielstellung	12 - 13
untersetzt durch eine Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“	
2.2 Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)	14 - 18
2.3 Flächenbilanz	18
<b>3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ</b>	<b>18 - 24</b>
3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	18 - 21
3.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	22 - 23
untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	
3.3 Forstliche Belange	23 - 24
<b>4.0 MEDIENERSCHLISSUNG</b>	<b>24 - 26</b>
<b>5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>26 - 27</b>
<b>6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>27 - 29</b>

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (im Folgenden als *Gemeinde* bezeichnet) befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Vorhaben zur Verbesserung der Qualität und der Vielfalt des touristischen Angebotes unter Berücksichtigung einer zukunftsorientierten Entwicklung der Verkehrsstruktur stehen dabei im Vordergrund. Als ein Baustein zur Umsetzung dieser gemeindlichen Zielsetzung hat die Gemeinde auf Grundlage des seit 18.09.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 (im Folgenden als *Ursprungssatzung* bezeichnet) südlich des Bahnhofes im Ortsteil Seebad Heringsdorf eine Naturerlebniseinrichtung in Form eines Baumwipfelpfades entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 beinhaltet

- das Grundstück des ehemaligen Bauhofes, für welches bereits eine Umnutzung für die Serviceeinrichtungen und das Eingangsbauwerk des Baumwipfelpfades erfolgte,
- den Aussichtsturm des Baumwipfelpfades sowie
- den Vorplatz Bahnhof Heringsdorf mit Ausweisung eines Parkhauses für Pkw einschl. der Straße Am Bahnhof im Bereich des Vorplatzes.

Grundlage der Planung bildete eine Verkehrstechnische Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ (Stand 08-2018).

Die Einrichtungen des Baumwipfelpfades wurden im Sommer 2021 in Betrieb genommen.

Die Maßnahmen im Bereich des Vorplatzes Bahnhof Heringsdorf sind noch in Planung.

Die Gemeinde hat eine aktuelle Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ (Stand 08-2021), eingeholt. Die fortgeschriebenen Planungen beinhalten ein innovatives Verkehrskonzept unter Beachtung der gestiegenen Anforderungen an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den Radverkehr.

Die Bundesregierung hat 2021 als einen Baustein zur Umsetzung der Klimaziele den Nationalen Radverkehrsplan 3.0 verabschiedet.

Das Ministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) unterstützt durch das Sonderprogramm „Stadt und Land“ die Förderung der Radinfrastruktur. In diesem Rahmen wurde durch das BMVI eine Infostelle „Fahrradparken an Bahnhöfen“ eingerichtet, die Antragsteller bei der Planung und Beantragung finanzieller Zuwendungen unterstützt. Unter Nutzung des Sonderprogramms und der Richtlinie zur Förderung innovativer Projekte zur Verbesserung des Radverkehrs in Deutschland möchte die Gemeinde einen Beitrag für eine zukunftsorientierte gemeindliche Infrastruktur leisten und zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms beitragen.

Hierzu sind die städtebaulichen Ziele für das Bahnhofsumfeld an das aktuelle „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ anzupassen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in ihrer Sitzung am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofes“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf beschlossen.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 69 sind die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für

- das Parkhaus Kfz,
- die Neuausweisung von Standorten zur Errichtung der Radparkhausanlagen Nord und Süd,  
Als Radparkhausanlagen werden vollautomatische Abstellanlagen für Räder bezeichnet, die durch Akku-Ladestationen, Luftkompressor und Reparatur-Station, Schließfächer und anderen Service ergänzt werden. Radparkhausanlagen können sich aus mehreren Modulen/Systemen zusammensetzen. Der Bedarf am Bahnhof Heringsdorf wird mit einer Abstellkapazität für ca. 300 Räder eingeschätzt.
- einer Infobox und
- die Regelung der Zulässigkeit von Überdachungen in den Wartebereichen ÖPNV einschl. der Übergänge zu Bahn und Parkhaus Kfz sowie im Wartebereich der Taxistände.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 umfasst die Verkehrsflächen im Bereich des Bahnhofsumfeldes Heringsdorf mit einer Gesamtfläche von rd. 12.835 m<sup>2</sup>.

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rd. 11.885 m<sup>2</sup> auf.

Einbezogen werden Teilflächen der Flurstücke 33/20, 37 und 38/4 der Flur 1 sowie Flurstück 124/4 und Teilflächen des Flurstückes 126/4 der Flur 2, jeweils Gemarkung Heringsdorf.

- Die Standorte für das Parkhaus Kfz, die Radparkhausanlagen Süd, die östlichen Teilflächen der Radparkhausanlagen Nord, die Infobox und die vorgesehenen Überdachungen werden bereits im Bestand als Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr genutzt. Sie sind in der Ursprungsplanung vollständig als Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die westlichen Teilflächen der Radparkhausanlagen Nord (Flurstück 33/20, Flur 1) befinden sich in einer Gehölzfläche, für die eine Waldumwandlung durchgeführt wurde. Die derzeitige Nutzung erfolgt gemäß Ausweisung in der Ursprungssatzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün.

Als Ergänzungsgebiet werden Teilflächen des Flurstückes 126/4 der Flur 2 der Gemarkung Heringsdorf mit einer Gesamtfläche von rd. 950 m<sup>2</sup> einbezogen.

- Die Ergänzungsfläche im nördlichen Teil des Plangebietes betrifft Teilflächen der geplanten Radparkhausanlagen Nord, die bisher als Verkehrsflächen (Straße Am Bahnhof) mit Straßenbegleitgrün genutzt werden.
- Bei der Ergänzungsfläche im südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Verkehrsflächen (Straße Am Bahnhof) südlich des Parkhauses Kfz, die bereits überwiegend als Verkehrsflächen und untergeordnet durch Straßenbegleitgrün gekennzeichnet sind.

Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes sicherzustellen.

Zur Veranschaulichung erfolgt in beigefügtem unmaßstäblichen Auszug aus der Planzeichnung die Kennzeichnung des Änderungsgebietes und des Ergänzungsgebietes.



In der Begründung werden unter Punkt „3.1 Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung“ die durch die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 69 gegenüber der Ursprungsatzung zusätzlich verursachten Eingriffe ermittelt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

### 1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

#### Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 13.07.2021 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 05.08.2022 (zum Entwurf von 12-2021) mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nimmt gemäß Ziel 3.2.4 (1) RREP VP eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum wahr.
- Die Planung entspricht dem Grundsatz gemäß Punkt 6.4.1 (5) RREP VP zu Verkehr und Kommunikation, wonach im regionalen ÖPNV-System Verknüpfungspunkte gewährleistet werden sollen, „an denen zwischen verschiedenen Linien des straßen- und schienegebundenen Personennahverkehrs auch untereinander umgestiegen werden kann. An den Verknüpfungspunkten des regionalen ÖPNV-Systems sind entsprechende Umsteigeangebote für den Rad- und Kraftfahrzeugverkehr (Bike + Ride- bzw. Park + Ride-Anlagen) zu realisieren.“

In Umsetzung der Planung wird im Bereich des Bahnhofsvorplatzes Heringsdorf ein System für einen Mobilitäts-Hub geschaffen, welches sowohl die verkehrlichen Anforderungen an die Betreibung des Baumwipfelpfades als auch beispielhaft für die Insel Usedom eine zukunftsorientierte Modernisierung der gesamtgemeindlichen Infrastruktur fördert.

Auch durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, werden gemäß Stellungnahme vom 04.05.2022 (Beteiligung zum Entwurf von 12-2021) die städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens mitgetragen.

Die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (4) RREP VP) sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) sind in der Planaufstellung zu berücksichtigen.

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).

*„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“ (Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)*

Mit der Inbetriebnahme des Baumwipfelpfades wurde ein für die Insel Usedom einmaliges ganzjähriges Erlebniskonzept etabliert, welches Wissen über den Naturraum der Insel Usedom vermittelt und das Bewusstsein für ökologische Belange schärft.

- Das Plangebiet liegt gemäß Punkt 5.5.1 (2) RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

*„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ahlbeck. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden in die Planung eingestellt sowie die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen beachtet.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

*„Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegensteht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden.“*

(Punkt 5.2 (1) RREP VP)

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die in die Planung integrierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entsprochen.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
  - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

### **Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der Erstellung der Ursprungssatzung wurde im Parallelverfahren eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um die Planungsziele der Ursprungssatzung mit der gesamtgemeindlichen Planung in Einklang zu bringen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 21.08.2019 wirksam und trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 folgende Ausweisungen:

- öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,



Flur 1, Gemarkung Heringsdorf, von rd. 636 m<sup>2</sup> in eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erforderlich. Dies wird im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die bisher als öffentliche Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB Zweckbestimmung Großgrün ausgewiesenen Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Mit der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 69 wurde für die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindenden Fläche eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt und für das Vorhaben das öffentliche Interesse dargelegt.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 10.06.2022 erteilt.

Die Ausgliederung der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ erfolgt im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVObI. M-V, S. 546)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05. 2021 (GVOBl. M-V, S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 nach § 13 BauGB sind gegeben, da

- durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplans (Ursprungssatzung) nicht berührt werden.  
Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Verkehrsanlagen zur Optimierung des Umsteigens zwischen unterschiedlichen Verkehrsmitteln (Mobility Hub). Dies dient der Modernisierung der gemeindlichen Verkehrsstruktur und der Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- dieser mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Bebauungsplan Nr. 69 wird überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung entwickelt. Die Anpassung für eine kleine Teilfläche des Flurstückes 33/20, Flur 1, Gemarkung Heringsdorf, erfolgt im Zuge der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.  
Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.  
Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Im Plangebiet befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

Für eine kleine Änderungsfläche (Teilfläche des Flurstückes 33/20, Flur 1, Gemarkung Heringsdorf), die sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet, erfolgte im Zuge Bebauungsplanaufstellung die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 69 bedingten zusätzlichen Eingriffe wurden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ermittelt und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gewürdigt und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in die Planung übernommen.

### **Verfahrensstand**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 25.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63 Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofs“ gefasst und im „Kaiserbäder-Boten“ am 24.03.2021 bekanntgemacht.

Die zur Planungsanzeige vom 27.04.2021 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.

Die Entwurfsunterlagen von 12-2021 wurden von der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf am 24.02.2022 befürwortet und zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Entwurfsunterlagen wurden vom 28.03.2022 bis zum 06.05.2022 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Abschließend findet die Behandlung der zum Entwurf von 12-2021 eingegangenen Stellungnahmen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB abgeschlossen.

## **2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Städtebauliche Zielstellung**

untersetzt durch eine Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und die Usedomer Bäderbahn GmbH haben sich gemeinschaftlich als Ziel gesetzt, das Umfeld des Heringsdorfer Bahnhofs neu zu gestalten.

Zu diesem Zweck wurde das *Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf* erstellt, welches eine *Verkehrstechnische Untersuchung* beinhaltet.

Folgende Themen wurden in die Verkehrstechnische Untersuchung eingestellt:

- Prüfung der Leistungsfähigkeit sowie der Verkehrssicherheit an den Knotenpunkten Landesstraße 266 mit Bülowstraße/Friedenstraße und der Landesstraße 266 mit Bülowstraße/Waldbühnenweg/Am Bahnhof
- Auswirkungen auf die v. g. Knotenpunkte durch Errichtung eines Baumwipfelpfades unmittelbar südlich des Bahnhofs Heringsdorf
- Folgen für die v. g. Knotenpunkte durch das am Waldbühnenweg neu in Betrieb genommene Polizeidienstgebäude
- Maßnahmen zur Umgestaltung der Haltestellenbereiche auf dem Bahnhofsvorplatz im Zusammenhang mit der Taktverdichtung der Usedomer Bäderbahn GmbH im Regionalverkehr für die Kaiserbäder Linie
- Neustrukturierung des Parkplatzkonzeptes zur Bewältigung des durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und die Usedomer Bäderbahn GmbH geplanten Maßnahmenpaketes

Im Ergebnis der Untersuchung wurde die Machbarkeit der beabsichtigten Maßnahmen in Hinblick auf die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte aufgezeigt, die neu zu erwartenden Verkehrsmengen abgeschätzt und Aussagen über den zusätzlich benötigten Parkraum getroffen.

Zwischenzeitlich wurde der Baumwipfelpfad errichtet und im Sommer 2021 in Betrieb genommen. Des Weiteren wurde im Jahr 2020 die bestandsnahe Ausbauvariante an der Landesstraße 266 mit Kreisverkehrselementen als Sofortmaßnahme umgesetzt.

Im aktuellen „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ ist ein mehrgeschossiges Parkhaus mit rd. 270 Parkständen zur Deckung des Bedarfs für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Des Weiteren werden mehrere Bustriminals für den ÖPNV, zwei Standorte für Radparkhausanlagen sowie ein Bereich für Taxisstände und Flächen für Carsharing ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die Verkehrsplanungen im Bereich der Landesstraße 266 modifiziert. (Knochenkreisverkehr, Abstellplätze ÖPNV)

Das konkretisierte Entwicklungskonzept erfordert die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 63. In der Ursprungsplanung war ein Parkhaus Kfz mit rd. 220 Parkplätzen, rd. 70 ebenerdige Parkplätze Kfz und rd. 8 Busparkplätze ausgewiesen. Die aktuelle Planung sieht ein Parkhaus Kfz mit rd. 270 Parkplätzen, rd. 20 ebenerdige Parkplätze für Taxi, Carsharing, behindertengerechte Parkplätze sowie mehrere Bustriminals und Bereiche mit Überdachungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität vor.

Im Zuge der aktuellen Gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ wurde betrachtet, welche Auswirkungen die vorgenommenen Planungsänderungen auf das bestehende Verkehrsgutachten haben und inwieweit sich Veränderungen zu den im Gutachten getroffenen Aussagen ergeben können. Es wurde festgestellt, dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 69 vorgenommenen Änderungen zu keinen nennenswerten Unterschieden in der Verkehrsnachfrage führen werden und die diesbezüglich getroffenen Aussagen des bestehenden Verkehrsgutachtens weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.

Mit den geplanten innovativen verkehrstechnischen Maßnahmen werden an der gemeindlichen Hauptschnittstelle zwischen Schienenverkehr und motorisiertem Verkehr Optimierungen vorgenommen, die durch attraktive Angebote des ÖPNV, der Bahn und für den Radverkehr zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und damit beispielhaft für die Insel Usedom zu mehr Umweltverträglichkeit beitragen werden.

Die Gutachterliche Stellungnahme von 08-2021 zur Verkehrstechnischen Untersuchung für das „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ mit Stand August 2021 wurde durch das Straßenbauamt Neustrelitz mit Stellungnahme vom 02.05.2022 bestätigt und der Planung zugestimmt.

Die Usedomer Bäderbahn GmbH hat mit Stellungnahme vom 03.01.2024 mitgeteilt, dass ihre Planungen zur Umsetzung des Fernbahnanschlusses am Bahnhof Heringsdorf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

## 2.2 Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 basiert auf der Planzeichnung (Teil A) der Ursprungssatzung.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise gemäß der Ursprungssatzung sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 fortgelten.

Zur rechtssicheren Regelung der Plananpassungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 69 wurden Änderungen und Ergänzungen eingefügt, die in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben sind.

Im Einzelnen wurden im Bebauungsplan Nr. 69 folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 69 sind mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt. Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung wurde informell mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in Grau übernommen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 69 wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Zweckbestimmung Vorplatz Bahnhof Heringsdorf festgesetzt. Hierzu wird zusätzlich für die Ausweisung der Radparkhausanlagen Nord die Teilfläche aus Flurstück 33/20 von bisher Großgrün in Verkehrsfläche umgewandelt und die Ergänzungsflächen in die Verkehrsflächenausweisung einbezogen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sollen Hochbauten für die Verkehrsinfrastruktur zugelassen werden. Hierzu werden entsprechende Baugrenzen festgesetzt und im Text (Teil B), 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO in den Absätzen 3 bis 6 näher bestimmt.

Für das bereits in der Ursprungssatzung ausgewiesene Parkhaus Kfz wird eine Anpassung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO an das aktuelle „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ vorgenommen.

Im Text (Teil B) I. Punkt 2 Absatz 3 wird die bisherige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Parkhaus Kfz von bisher 1.953 m<sup>2</sup> auf 2.350 m<sup>2</sup> erhöht. Die gemäß Ursprungssatzung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von 14 m über NHN wird beibehalten.

Zusätzlich werden Baugrenzen für die Radparkhausanlagen Nord und Süd sowie für eine Infobox aufgenommen und vermaßt. Untersetzt werden die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen durch die textlichen Ergänzungen gemäß I. Punkt 2 Absatz 4 bis 6.

Gemäß Text (Teil B) I. Punkt 2 Absatz 4 wird für die Radparkhausanlagen Nord eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> mit einer Gebäudehöhe von 20 m über NHN als Höchstmaß und auf einer Grundfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> eine Imbisseinrichtung in eingeschossiger Bauweise zugelassen.

Bei der Imbisseinrichtung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung.

Die Baugrenzenausweisung für die Radparkhausanlagen Nord einschl. Imbisseinrichtung wurden großzügig gewählt, um im Rahmen der konkreten Standortanpassung den notwendigen Planungsspielraum zu sichern.

Im Text (Teil B) I. Punkt 2 Absatz 5 wird für die Radparkhausanlagen Süd eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> mit einer Gebäudehöhe von 20 m über NHN als Höchstmaß zugelassen.

Die Baugrenze ist aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit standortkonkret festgelegt. Nördlich schließt die Straße *Am Bahnhof* an, südlich und östlich ist der Sicherheitsabstand zu den Waldflächen einzuhalten und im Westen befindet sich der Standort des Löschwasserbrunnens.

Gemäß Text (Teil B) I. Punkt 2 Absatz 6 wird für die geplante Infobox eine Grundfläche von maximal 70 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise zugelassen. Die Baugrenze wurde standortkonkret an einer zentralen Schnittstelle der Nutzer der Verkehrseinrichtungen und entsprechend der Zuordnung zu den angrenzenden Parkflächen für den ÖPNV eingeordnet.

Im aktuellen „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ sind zusätzlich Überdachungen in den Wartebereichen ÖPNV einschl. der Übergänge zu Bahn und Parkhaus Kfz (Ü1) sowie im Wartebereich der Taxistände (Ü2) vorgesehen. Diese sollen als Wetterschutz und damit zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität an den Umsteigepunkten beitragen.

Zur Regelung der Zulässigkeit der Überdachungen werden die betroffenen Bereiche als Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO mit dem Planzeichen 15.3 der PlanZV umgrenzt. Die Eckpunkte der zulässigen Überdachungsflächen werden durch eine fortlaufende Bezeichnung durch Buchstaben gekennzeichnet.

Untersetzt werden die zeichnerischen Festsetzungen durch die textlichen Ergänzungen gemäß I. Punkt 3 Absatz 1 und 2.

Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb der „Verordnung über den Denkmalsbereich Seebad Heringsdorf“. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 sind folgende in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern - Greifswald unter der Positionsnummer 729 aufgeführten Baudenkmale bekannt:

- Am Bahnhof 01  
Bahnhof mit Stellwerk, Güterschuppen, Sommerhalle, Empfangsgebäude und Bahnsteigüberdachung,
- Am Bahnhof 02  
Bahnarbeiterhaus mit Nebengebäuden.

Der Umgang mit einem Denkmal/Denkmalbereich ist im DSchG M-V geregelt.

Um sicherzustellen, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der Denkmale und deren Erscheinungsbild kommt, ist im Text (Teil B) unter *II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften*, Punkt 1.1 festgesetzt, dass für die Ausführung der Fassaden, Dächer und Überdachungen der baulichen Anlagen den zuständigen Denkmalbehörden die Gestaltungspläne vorzulegen sind. Die Festlegungen der von den zuständigen Denkmalbehörden freigegebenen Gestaltungspläne mit Vorgaben zu Materialien und Farben sind einzuhalten. Auf Anforderung sind Musterflächen anzulegen. Die Bauausführung bedarf der vorherigen Freigabe durch die zuständigen Denkmalbehörden.

Das Parkhaus Kfz und Radparkhausanlagen Nord und Süd sollen auf eine architektonisch homogene Formensprache abgestimmt werden.

Die Überdachungen sollen transparent gestaltet und auf die Wartebereiche ÖPNV, den östlichen Zugangsbereich zum Bahnhofsgebäude und den Zugang zum Parkhaus Kfz beschränkt werden.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurden im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von 12-2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 04.05.2022 das geplante Vorhaben unter Einhaltung nachfolgender Auflagen und Hinweise als genehmigungsfähig eingeschätzt:

„Auflagen:

1. *Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.*
2. *Vor Ausführung der Maßnahme ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung für Eingriffe in das Denkmal einzuholen. (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars bitte in schriftlicher Form 2fach einreichen).*
3. *Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen*

Hinweise:

1. Eine abweichende Ausführung bedarf der erneuten denkmalfachlichen Prüfung, ggf. einer erneuten Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.
2. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) auch die Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Schwerin (19055 Schwerin, Domhof 4-5), als zuständige Denkmalfachbehörde, erforderlich ist.“

Die Auflagen und Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde werden durch die Gemeinde bei der Umsetzung der Planungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstellung der Ursprungssatzung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und im Text (Teil B) unter III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 69 ergänzende Bauvorhaben festgesetzt werden und eine bisher als Großgrün festgesetzte Fläche in Anspruch genommen werden soll, wurde eine Fortschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich.

In der Begründung werden unter Punkt 3.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt und die im Text (Teil B) III. in den Absätzen 11 und 12 für das Bebauungsplangebiet Nr. 69 zusätzlich erforderlichen Maßnahmen erläutert.

Eine Teilfläche des Flurstückes 33/20, Flur 1, Gemarkung Heringsdorf, die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radparkhausanlagen Nord ausgewiesen ist, befindet sich gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erteilt. Der Antrag auf Ausgliederung wird im Rahmen der laufenden Neuauflistung des Flächennutzungsplanes gestellt.

Hierzu wird im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 2. Schutzerfordernisse (Landschaftsschutzgebiet) in Absatz 3 ein entsprechender Vermerk ergänzt.

Die durch die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 69 gegenüber der Ursprungssatzung zusätzlich verursachten Eingriffe wurden im Rahmen einer unter Punkt 3.1 der Begründung dargestellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgeschlagen. Eine Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ wurde von der zuständigen Umweltbehörde bestätigt.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde übernommen. Dies wird durch einen zusätzlichen Vermerk im Text (Teil B), unter Hinweise in Punkt 6. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB dargestellt.

Redaktionelle Anpassungen erfolgen im Text (Teil B) unter Hinweise in den Punkten 1. Denkmalschutz, 8. Kur- und Heilwald, 9. Stellplätze und 12. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften.

Aus der Ursprungssatzung übernommen werden die zeichnerischen Darstellungen und textlichen Festsetzungen in Verbindung mit

- Erhalt von Bäumen und zu fällenden Bäumen,
- Waldgrenze mit Sicherheitsabstand gemäß Vorgabe der zuständigen Forstbehörde,
- Bestand an Leitungen der Ver- und Entsorgung und Standort Löschwasserbrunnen sowie die
- nachrichtliche Übernahmen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, zum Denkmalbereich Heringsdorf und den angrenzenden Baudenkmalen.

## 2.3 Flächenbilanz

### Geltungsbereich

öffentliche Verkehrsflächen

mit Zweckbestimmung Vorplatz Bahnhof Heringsdorf

**12.835 m<sup>2</sup>**

davon

zulässige überbaubare Grundstücksflächen gemäß

Text (Teil B)

für:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| - Parkhaus Kfz                       | 2.350 m <sup>2</sup>  |
| - Radparkhausanlagen Nord und Imbiss | 300 m <sup>2</sup> (200 m <sup>2</sup> + 100 m <sup>2</sup> ) |
| - Radparkhausanlagen Süd             | 100 m <sup>2</sup>  |
| - Infobox                            | 70 m <sup>2</sup>   |

Flächen für Nebenanlagen

Überdachungen in den

Wartebereichen ÖPNV (Ü1) und Taxi (Ü2)

1.473 m<sup>2</sup>

## 3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

### 3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die gegenüber der Ursprungssatzung zusätzlich verursachten Eingriffe sowie das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis sind im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln. Die Bilanzierung erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (2018).

Der **Eingriffstatbestand** ergibt sich im Änderungsgebiet mit der Ausweisung der Radparkhausanlagen Nord, welche sich teilweise in Bereichen einer in der Ursprungssatzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ausgewiesenen Teilfläche befinden.

Weitere Auswirkungen auf den Biotopbestand des Änderungsgebietes sind nicht zu erwarten, da die öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Vorplatz Bahnhof Heringsdorf in der Ursprungssatzung als Verkehrsflächen festgesetzt wurden und damit bereits in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden. Dieses betrifft auch den Standort der Radparkhausanlagen Süd.

Eingriffe ergeben sich zudem mit der Einbeziehung der Straße Am Bahnhof in das südliche Ergänzungsgebiet. Hier ist mit der Ausweisung des Straßenbegleitgrüns entlang der Verkehrsfläche die Umnutzung von Teilflächen eines ruderalen Waldsaumes verbunden.

Zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** wurden die betroffenen **Biotope** erfasst und bewertet.

Mit der Anlage des Radparkhauses Nord und der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich die Umnutzung einer gemäß Ursprungssatzung festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün. Es handelt sich hierbei um ehemaligen Waldbestand, für den im Zuge der Waldumwandlung eine Reduzierung des Bestockungsgrades erforderlich wurde. Gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (2013) wurde der nach der Waldumwandlung verbliebene Biotopbestand als **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)** kartiert.

In dem südlichen Ergänzungsgebiet ergibt sich mit der Ausweisung einer Verkehrsfläche mit straßenbegleitendem Grünstreifen der Verlust ruderaler Vegetationen, die den Saumbereich des sich anschließenden Waldbestandes prägen. Der Biotopbestand wurde als **Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM)** kartiert.

Beide Biotopgruppen sind gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und damit der Wertstufe 2 zuzuordnen. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein **durchschnittlicher Biotoptyp** von 3,0 ein.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Die Radparkhausanlagen Nord und die umgebenden Verkehrsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, so dass ein **Lagefaktor** von 1,25 zum Ansatz zu bringen ist.

Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 zu reduzieren. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des betroffenen Biotopbestandes zu Verkehrsflächen und den Sondergebietsflächen des Baumwipfelpfades kann der Lagefaktor reduziert und mit einem Wert von 1,0 in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt werden.

Für den sich im südlichen Ergänzungsgebiet befindenden Biotopbestand außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes kann ein Lagefaktor von 0,75 berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent** für Biotope, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich aus der Multiplikation folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps (m <sup>2</sup> )	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	--

Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigungen und Biotopveränderungen für die sich mit den geänderten Planungen ergebenden Eingriffe stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Durchschnitt-licher Biotopwert	Lage- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung					
Verkehrsfläche_Radparkhausanlagen Nord					
PSA	636,0	2,0	3,0	1,00	1.908,0
Verkehrsfläche Süd mit Straßenbegleitgrün					
RHM	52,0	2,0	3,0	0,75	117,0
Ges.	688,0				2.025,0
<b>Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung gesamt</b>					<b>2.025,0</b>

Neben der Beseitigung der Biotope sind auch **Versiegelungen** und Überbauungen von Flächen als Beeinträchtigungen von abiotischen Schutzgütern in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einzustellen. Es sind biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen in m<sup>2</sup> zu ermitteln. Die Teilversiegelungen von Böden werden mit einem Zuschlag von 0,2, die Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt.

Zusätzliche Bodenversiegelungen ergeben sich in dem nördlichen Änderungsgebiet mit der Ausweisung der Radparkhausanlagen Nord und umliegender Verkehrsflächen. Im südlichen Ergänzungsgebiet erfolgt lediglich eine Umnutzung des Biotopbestandes zum Straßenbegleitgrün, so dass hier keine zusätzlichen Flächenversiegelungen zu erwarten sind.

Die Bilanzierung der Eingriffe durch Versiegelungen und Überbauungen stellt sich wie folgt dar:

teilversiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	vollversiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Zuschlag Teil- versiegelung	Zuschlag Voll- versiegelung	Eingriffsflächenäquiva- lent für Versiegelungen (m <sup>2</sup> EFÄ)
Verkehrsfläche_Radparkhausanlagen Nord				
	636,0		0,5	318,0
<b>Eingriffsflächenäquivalent Versiegelungen gesamt</b>				<b>318,0</b>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup> EFÄ) ergibt sich aus der Addition des:

- Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen
- Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung.

Für die durch die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 69 gegenüber der Ursprungssatzung zusätzlich verursachten Eingriffe ergibt sich folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	EFÄ/m <sup>2</sup>
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	2.025,0
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	318,0
<b>multifunktionaler Kompensationsbedarf</b>	<b>2.343,0</b>

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden **Kompensationsmaßnahmen** vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen. Da sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Gemeindegebiet keine Grundstücksflächen für eine reale Kompensation der Eingriffe zur Verfügung stehen, favorisiert die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf die Ablösung der Eingriffsflächenäquivalente aus einem Ökokonto.

Das Ökokonto muss sich als Voraussetzung für die Anerkennung zur Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet Heringsdorf in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Zudem ergibt sich aus der Lage der nördlichen in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellten Plangebietsflächen im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ das Erfordernis, den Ausgleich in dem Landschaftsschutzgebiet zu erbringen. Diesen Kriterien entspricht das **Ökokonto „Insel Görmitz“** (VG-015).

Mit der Ablösung von 2.343 KFÄ aus dem benannten Ökokonto kann die Kompensation der sich mit dem Bebauungsplan Nr. 69 ergebenden Eingriffe nachgewiesen werden.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde mit Stellungnahme vom 20.05.2022 der vorgelegten Bilanzierung und dem vorgeschlagenen Ökokonto „Insel Görmitz“ zugestimmt.

Das Abbuchungsprotokoll wurde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

### 3.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten aufzeigt.

Speziell der vom Vorhaben betroffene Gehölzbestand sowie das bestehende Imbissgebäude wurden auf Besiedlungshinweise und Vorkommen von geschützten Tierarten (Brutplätze, Fledermausquartiere, Lebensstätten für xylobionte Käfer) untersucht.

Die Bestandsaufnahmen erfolgten mehrfach im Juli 2021.

Das bestehende Imbissgebäude weist keine Besiedlungsspuren von **Fledermäusen** auf. Im Bereich der geplanten Radparkhausanlagen Nord wurde eine Buche mit einer Höhlung erfasst, die ein potenzielles Fledermausquartier darstellt. Eine aktuelle Besiedlung liegt nicht vor. Weitere Höhlenbäume wurden nicht erfasst.

Mittels Lautanalyse konnten die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhauffledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen werden. Die meisten Kontakte konnten der Zwergfledermaus zugeordnet werden. Es handelt sich um temporäre patrouillierende Jagdflüge entlang des Waldrandes und des Bahnhofsgebäudes. Das festgestellte Artenspektrum entspricht dem im benachbarten Kastenrevier.

Im Plangebiet wurden mehrere **Vogelarten** gesichtet, die hier ihre Nahrungs- aber auch Bruthabitate haben. Rotkehlchen und Zaunkönig konnten als **Brutvögel** im Bereich des Gehölzbestandes am östlichen Ende des Plangebietes festgestellt werden. Für den Buchfink besteht hier ein Brutvogelverdacht. Darüber hinaus konnten Brutvögel aus dem Umfeld als Nahrungsgäste im Plangebiet gesichtet werden. Hier werden die Verkehrsflächen, Rasenflächen und die Gehölze genutzt.

Geschützte **xylobionte Käferarten** konnten im Plangeltungsbereich nicht erfasst werden. Ein Vorkommen weiterer geschützter Tierarten ist aufgrund der Biotopausstattung und der Ortslage nicht wahrscheinlich.

**Zauneidechsen** sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da entsprechende Habitate fehlen. Vorkommen dieser Art beschränken sich auf die nahegelegenen Bahnanlagen.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind **bauzeitliche Regelungen** sowie **Maßnahmen zur Minimierung** von Lichtemissionen sowie Kollisionen mit Glasflächen zu treffen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht erforderlich, da im Rahmen der Errichtung des Baumwipfelpfades Ersatzlebensstätten in Form von Kastenrevieren für Fledermäuse und Vögel in ausreichendem Maße geschaffen wurden. Zudem sind aufgrund der Nähe des Waldes hinreichend Brutmöglichkeiten vorhanden.

Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen zu sichern, wurden im Text (Teil B) ergänzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:

**(11)**

*Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungen der Gehölzbestände nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.*

*Vor Fällung des Höhlenbaumes im Bereich des bestehenden Imbiss ist eine Besatzprüfung unabhängig von der Jahreszeit durchzuführen.*

*Sind Rodungen innerhalb der Brutzeit erforderlich, ist durch einen Sachverständigen für Artenschutz unmittelbar im Vorfeld der Rodung eine Besatzprüfung durchzuführen. Bei Nachweis eines Besatzes ist die Rodung zu unterbrechen.*

**(12)**

*Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem reflexionsarmes Glas, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, verwendet wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu verhindern.*

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

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde mit Stellungnahme vom 20.05.2022 der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bestätigt.

### **3.3 Forstliche Belange**

Im Zuge der Aufstellung der Ursprungssatzung wurden die forstlichen Belange umfassend berücksichtigt. Die als Voraussetzung für die Errichtung der zum Baumwipfelpfad gehörenden Anlagen wurden durch die zuständige Forstbehörde die erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigungen erteilt und das Kompensationserfordernis abgegolten.

Im Bebauungsplan Nr. 69 werden zusätzlich die Fahrradparkhausanlagen Nord ausgewiesen, welche sich teilweise in einer gemäß Ursprungssatzung waldumgewandelten und als Großgrün festgesetzten Fläche befinden.

Die Baugrenzen der Fahrradparkhausanlagen Nord liegen außerhalb des 30 m - Abstandes zu den angrenzenden Waldflächen.

Die Auswirkungen durch Inanspruchnahme der Großgrünfläche wurden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für die Anlage eines Parkhauses Kfz am Standort des bestehenden Parkplatzes am Bahnhof Heringsdorf wird gemäß Ursprungssatzung im Hinblick auf die südlich angrenzenden Waldflächen keine Waldumwandlung erforderlich. Seitens der zuständigen Forstbehörde wurde die Waldgrenze einschl. 5 m Sicherheitsabstand im Bereich des geplanten Parkhauses Kfz festgelegt.

Eine Ausnahmeregelung gemäß § 2 Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V zur Unterschreitung des Waldabstandes durch das Parkhaus Kfz unter Einhaltung des Sicherheitsabstandes wurde von der zuständigen Forstbehörde bereits in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 63 in Aussicht gestellt.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 69 festgesetzten Baugrenzen des Parkhauses Kfz wird der Sicherheitsabstand zum Wald beibehalten.

Die Radparkhausanlagen Süd sollen auf einer gemäß Ursprungssatzung als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche errichtet werden.

In Anlehnung an die Regelungen für das Parkhaus Kfz wurden die Baugrenzen der Radparkhausanlagen Süd außerhalb des vorgegebenen Sicherheitsabstandes zum Wald eingeordnet.

Die zuständige Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen mit Stellungnahme vom 29.04.2022 dem Bebauungsplan Nr. 69 zugestimmt. Die Unterschreitung des nach § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz geforderten Abstandes von 30 Metern zum Wald durch die Baugrenzenausweisung für das Kfz-Parkhaus und das Fahrradparkhaus „Süd“ wurden durch die zuständige Forstbehörde befürwortet.

#### **4.0 MEDIENERSCHLISSUNG**

Die für die Betreuung des Baumwipfelpfades erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurden realisiert.

Der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Leitungsbestand basiert auf den von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Stellungnahmen zur Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von 12-2021 vorgelegten Bestandsplänen.

Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“** hat mit **Stellungnahme vom 05.05.2022** der Planung zugestimmt.

Die Hinweise zum Leitungsbestand wurden in der Planzeichnung (Teil A) aktualisiert. Aufgrund der Maßstäblichkeit des Lageplanes erfolgt vor Baubeginn eine genaue Bestimmung der Leitungstrassierung, um Überbauungen auszuschließen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit **Stellungnahme vom 14.04.2022** den Leitungsbestand mitgeteilt und auf die notwendigen Schutzmaßnahmen der Bestandsanlagen im Rahmen der Erschließung verwiesen.

Gemäß **Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 01.09.2022** befinden sich im Plangebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen einschließlich einer Trafostation. Die Bestandsdarstellungen wurden aktualisiert. Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet. Vor Baubeginn sind der Leistungsbedarf und eine Kabeleinweisung anzumelden.

**Die GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**, hat mit **Stellungnahme vom 21.04.2022** informiert, dass sich im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der angefragten Anlagenbetreiber befinden. Die Auflage zur erneuten Beteiligung bei Änderung des Plangeltungsbereiches wird beachtet.

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt.

Daher wurde die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH als regionaler Gasversorger in die Planung einbezogen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gas- Mitteldruckleitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH sind in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Gemäß **Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH vom 05.05.2022** befinden sich im Plangebiet keine Anlagen des Unternehmens.

Für die zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zeichnet die Gemeinde verantwortlich. Sie schließt mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die erforderlichen Erschließungsverträge ab.

Im Rahmen der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern auf eine Berücksichtigung des Ressourcenschutzes Trinkwasser verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974).

Gemäß den Hinweisen der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen der Ursprungsplanung ist gemäß § 52 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V) Arbeitsblatt W 101 die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige Wasserbehörde zu benachrichtigen. Im Text (Teil B) ist unter Hinweise „10. Trinkwasserschutz“ ein entsprechender Verweis auf die trinkwasserschutzrechtlichen Belange enthalten.

Südlich der Straße *Am Bahnhof* wurde entsprechend Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) ein Löschwasserbrunnen errichtet, für den die Funktionsfähigkeit bescheinigt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen hat die Gemeinde Heringsdorf, Amt für zentrale Dienste, mit Stellungnahme vom 05.05.2022 mitgeteilt, dass es seitens des gemeindlichen Brandschutzes keine Einwände gegen das Vorhaben gibt.

## **5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Insel Usedom ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als wichtiger Tourismusstandort (Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunktraum) definiert. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum und möchte sich als Schwerpunkt des Kultur- und Städtetourismus weiter etablieren.

Beherbergungskapazitäten sollen nur noch behutsam entwickelt werden und den touristischen Aufgabenschwerpunkt auf die Vervollkommnung der Infrastruktur gelegt werden. Generationsübergreifende Angebote für Familien und saisonverlängernde Maßnahmen stehen hierbei im Mittelpunkt. In diesem Kontext wurde mit dem Baumwipfelpfad ein touristisches Angebot für Naturerleben mit Alleinstellungsmerkmal auf der Insel Usedom geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 werden die als ein wichtiger Bestandteil dieses Vorhabens erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen gemäß dem „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ den aktuellen infrastrukturellen Herausforderungen angepasst.

Im Zuge der Erstellung der Ursprungssatzung wurden die wesentlichen Auswirkungen der Planungen anhand von Fachgutachten umfassend ermittelt und notwendige Maßnahmen zur Kompensation festgelegt.

Südlich des Plangebietes befindet sich der durch Verordnung festgelegte „Kur- und Heilwald Ostseebad Heringsdorf“. In der Ursprungssatzung wurden durch eine gutachterliche Stellungnahme die potenziellen Auswirkungen des Baumwipfelpfades auf den Kur- und Heilwald untersucht und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin des Baumwipfelpfades wird zur Nutzung des Synergiepotentials des Baumwipfelpfades und des Kur- und Heilwaldes eine dauerhafte Zusammenarbeit in der Öffentlichkeitsarbeit z. B. durch Ausstellungen, Veranstaltungen, Internetauftritte, Informations- und Leitsystem im Kur- und Heilwald u.a.m. v. angestrebt. Durch den Bebauungsplan Nr. 69 werden die Grenzen des Kur- und Heilwaldes nicht berührt.

Hinsichtlich möglicher Belastungen durch Luftschadstoffe wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt, in der belegt wurde, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen relevanten Veränderungen der Luftqualität im Umfeld kommt. Die zulässigen Immissionswerte der 39. BImSchV und die Vorsorgewerte für Kurorte werden auch nach Realisierung des Vorhabens sicher eingehalten und deutlich unterschritten.

Mit den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 69 werden keine über den Umfang der Ursprungssatzung hinausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe erzeugt, sondern ein Beitrag zur Umsetzung der Klimaziele 2030 geleistet.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes im Hinblick auf die gegenüber der Ursprungssatzung geringfügig zusätzlich zu erwartenden Eingriffe, die Auswirkungen auf den Artenschutz und auf die Belange der Forst sind unter Punkt 3 der Begründung dargestellt und durch entsprechende textliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation untersetzt.

## **6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **Bundesbehörden**

- **Bergamt Stralsund**

(Zitate aus Stellungnahme vom 02.05.2022)

*„Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“.*

*Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.“*

Der Inhaber der Bergbauberechtigung, die Immobilienwert Sachsen AG, wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Von der Immobilienwert Sachsen AG wurde mit Vermerk vom 22.04.2022 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

### **Landesbehörden**

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Zitat aus Stellungnahme vom 02.05.2022)

*„Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“*

Die Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser, Boden und Abfallrecht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern werden durch die Planung nicht berührt.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 02.05.2022)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Der Landkreis Vorpommern Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat keine Hinweise vorgebracht.

#### **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Zitate aus Gesamtstellungnahme vom 04.05.2022)

##### **- Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

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.“

##### **- Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen."

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in der Planung umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Festsetzungen zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes wider.

#### **- Straßenverkehrsamt**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen."

Ostseebad Heringsdorf im Februar 2024

28. Mai 2024

Die Bürgermeisterin



