

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“



Begründung zum Entwurf
mit Umweltbericht

getv. Dr. Laura Isabelle Hanischen
Bürgermeisterin



Dr. Laura Isabelle Hanischen
Bürgermeisterin
Ostseebad Heringsdorf
16.11.2023



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Abbildungsverzeichnis | 7 |
| Tabellenverzeichnis | 8 |
| Abkürzungsverzeichnis | 9 |
| I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 | 11 |
| 1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung | 11 |
| 2 Beschreibung des Plangebiets | 12 |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich | 12 |
| 2.2 Bestandsanalyse | 14 |
| 2.2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Strukturen | 14 |
| 2.2.2 Nutzungsarten | 18 |
| 2.2.3 Einzelhandel | 20 |
| 2.2.4 Entwässerung | 21 |
| 2.2.5 Verkehrserschließung | 22 |
| 2.3 Städtebauliche Missstände | 24 |
| 2.3.1 Nutzungen und Bauungsstrukturen | 24 |
| 2.3.2 Infrastrukturproblem Verkehr | 25 |
| 2.3.3 Infrastrukturproblem Entwässerung | 25 |
| 3 Planerische Ausgangssituation | 27 |
| 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 27 |
| 3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) | 27 |
| 3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010) | 29 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 31 |
| 3.3 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen | 32 |
| 3.3.1 Denkmalschutz | 32 |
| 3.3.2 Stellplatzsatzung | 36 |
| 3.3.3 Satzung über den Gehölzschutz Seebad Heringsdorf | 36 |
| 3.3.4 Werbeanlagensatzung | 37 |
| 3.3.5 Bergbauberechtigungen | 37 |
| 3.3.6 Grenznaher Raum | 37 |
| 3.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 38 |
| 3.4 Genehmigungsverfahren | 38 |
| 3.5 Sonstige Planungen | 39 |
| 3.5.1 Lärmaktionsplan | 39 |
| 3.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept | 40 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.5.3 | Klimaschutzkonzept | 41 |
| 4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen..... | 42 |
| 4.1 | Ziele der Planung | 42 |
| 4.2 | Art des Verfahrens..... | 42 |
| 4.3 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan..... | 43 |
| 4.4 | Städtebauliche Konzeption | 44 |
| 4.5 | Entwässerung..... | 46 |
| 4.6 | Verkehr..... | 47 |
| 4.6.1 | Stellplatzflächen..... | 50 |
| 4.6.2 | Lieferverkehr..... | 50 |
| 4.6.3 | Fuß- und Radverkehr..... | 51 |
| 4.6.4 | Feuerwehr..... | 53 |
| 4.7 | Immissionsschutz | 53 |
| 4.7.1 | Lärmimmissionen..... | 54 |
| 4.7.2 | Schadstoffimmissionen | 56 |
| 4.8 | Nachbarschutz..... | 57 |
| 5 | Begründung der Festsetzungen..... | 59 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 59 |
| 5.1.1 | Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen..... | 60 |
| 5.1.2 | Sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO1 | 61 |
| 5.1.3 | Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2 | 63 |
| 5.1.4 | Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel SO3 | 64 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 65 |
| 5.2.1 | Höhenlage | 65 |
| 5.2.2 | Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen | 69 |
| 5.2.3 | Grundflächenzahl und Überschreitung der Grundflächenzahl | 70 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 70 |
| 5.3.1 | Bauweise | 70 |
| 5.3.2 | Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche | 71 |
| 5.4 | Nebenanlagen..... | 71 |
| 5.4.1 | Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO1, SO2 und SO3..... | 72 |
| 5.4.2 | Werbeanlagen | 72 |
| 5.4.3 | Stellplätze und Garagen..... | 73 |
| 5.5 | Verkehrsfläche..... | 74 |
| 5.6 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 74 |
| 5.7 | Grünordnung | 76 |
| 5.7.1 | Private Grünfläche | 76 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 5.7.2 | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 76 |
| 5.7.3 | Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen..... | 77 |
| 5.7.4 | Pflanzliste | 78 |
| 5.8 | Lärmschutz..... | 79 |
| 5.9 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 85 |
| 5.9.1 | Dachgestaltung | 85 |
| 5.9.2 | Ordnungswidrigkeiten | 85 |
| 5.10 | Ver- und Entsorgung | 85 |
| 5.10.1 | Leitungsbestand und Medienanbindung | 85 |
| 5.10.2 | Trinkwasserbedarf | 86 |
| 5.10.3 | Löschwasserbedarf..... | 86 |
| 5.10.4 | Regenentwässerung..... | 87 |
| 5.10.5 | Schmutzwasserentsorgung..... | 87 |
| 5.10.6 | Transformatorenstation..... | 88 |
| 5.10.7 | Abfall | 88 |
| 5.11 | Artenschutzrechtliche Belange, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung | 88 |
| 5.12 | Altlasten | 89 |
| 5.13 | Denkmalschutz und -pflege | 89 |
| 5.13.1 | Denkmalbereich (Gesamtanlage) | 89 |
| 5.13.2 | Baudenkmal..... | 91 |
| 6 | Flächenbilanz..... | 92 |
| II | Umweltbericht zum Bauungsplan Nr. 35..... | 93 |
| 1 | Beschreibung des Planvorhabens | 93 |
| 1.1 | Aufgabenstellung..... | 93 |
| 1.2 | Angaben zum Standort..... | 95 |
| 1.3 | Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bauungsplanes | 95 |
| 1.3.1 | Art und Umfang des Vorhabens | 95 |
| 1.3.2 | Wesentliche Festsetzungen des Bauungsplanes | 96 |
| 2 | Fachziele des Umweltschutzes | 99 |
| 3 | Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring..... | 101 |
| 3.1 | Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 101 |
| 3.1.1 | Bestand und Bewertung..... | 101 |
| 3.1.2 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 103 |
| 3.1.3 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 104 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 3.1.4 | Umweltrelevante Maßnahmen | 112 |
| 3.1.5 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 117 |
| 3.2 | Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 117 |
| 3.2.1 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 118 |
| 3.2.2 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 118 |
| 3.2.3 | Umweltrelevante Maßnahmen | 118 |
| 3.2.4 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 119 |
| 3.3 | Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 119 |
| 3.3.1 | Bestand und Bewertung | 119 |
| 3.3.2 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 119 |
| 3.3.3 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 120 |
| 3.3.4 | Umweltrelevante Maßnahmen | 121 |
| 3.3.5 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 121 |
| 3.4 | Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 121 |
| 3.4.1 | Bestand und Bewertung | 121 |
| 3.4.2 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 122 |
| 3.4.3 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 122 |
| 3.4.4 | Umweltrelevante Maßnahmen | 123 |
| 3.4.5 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 123 |
| 3.5 | Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 123 |
| 3.5.1 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 123 |
| 3.5.2 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 123 |
| 3.5.3 | Umweltrelevante Maßnahmen | 124 |
| 3.5.4 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 124 |
| 3.6 | Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 124 |
| 3.6.1 | Bestand und Bewertung | 124 |
| 3.6.2 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 125 |
| 3.6.3 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 125 |
| 3.6.4 | Umweltrelevante Maßnahmen | 125 |
| 3.6.5 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 125 |
| 3.7 | Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) | 125 |
| 3.7.1 | Bestand und Bewertung | 125 |
| 3.7.2 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 126 |
| 3.7.3 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 126 |
| 3.7.4 | Umweltrelevante Maßnahmen | 127 |
| 3.7.5 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 127 |
| 3.8 | Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) | 127 |

| | | |
|-------|--|------------|
| 3.8.1 | Bestand und Bewertung..... | 127 |
| 3.8.2 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 127 |
| 3.8.3 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 128 |
| 3.8.4 | Umweltrelevante Maßnahmen | 128 |
| 3.8.5 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 128 |
| 3.9 | Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 128 |
| 3.9.1 | Bestand und Bewertung..... | 128 |
| 3.9.2 | Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) | 130 |
| 3.9.3 | Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) | 131 |
| 3.9.4 | Umweltrelevante Maßnahmen | 131 |
| 3.9.5 | Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) | 131 |
| 4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 131 |
| 5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen | 132 |
| 6 | Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht | 133 |
| 7 | Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 133 |
| 8 | Zusammenfassung..... | 134 |
| III | Verfahrensschritte zum Bebauungsplan Nr. 35..... | 135 |
| 1 | Aufstellungsbeschluss | 135 |
| 2 | Erlass einer Veränderungssperre | 135 |
| 3 | Landesplanerische Abfrage..... | 135 |
| 4 | Landesplanerische Stellungnahme..... | 135 |
| 5 | Stellungnahme Amt für Kreisentwicklung | 136 |
| 6 | Stellungnahme Umweltamt..... | 136 |
| 7 | Stellungnahme Gesundheitsamt | 136 |
| 8 | Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde | 136 |
| 9 | Fortführungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereichs | 138 |
| 10 | 1. Änderung der Veränderungssperre | 138 |
| 11 | Scoping | 138 |
| 12 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 139 |
| 13 | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Öffentlichkeit | 139 |
| 14 | Rechtsgrundlagen..... | 140 |
| IV | Quellen | 141 |
| V | Anlagen | 142 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 35..... | 14 |
| Abbildung 2 Lage im Gemeindegebiet..... | 15 |
| Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich..... | 15 |
| Abbildung 4: Baustruktur im Plangebiet..... | 16 |
| Abbildung 5: Geschossigkeit im Plangebiet..... | 16 |
| Abbildung 6: Geschossigkeit in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets..... | 17 |
| Abbildung 7: Höhensituation um das Plangebiet..... | 18 |
| Abbildung 8: Höhensituation im Plangebiet (Je dunkler, desto höher das Gelände.) | 18 |
| Abbildung 9: Einzelhandelsstandort Labahnstraße..... | 19 |
| Abbildung 10: Wohnbebauung an der Neuhofer Straße | 19 |
| Abbildung 11: Nutzungsstruktur | 20 |
| Abbildung 12: Oberflächenwasser | 22 |
| Abbildung 13: Knotenpunkt Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“ | 23 |
| Abbildung 14: Auszug FNP Ostseebad Heringsdorf | 32 |
| Abbildung 15: Lageplan Denkmalbereich und Werbeanlagensatzung | 33 |
| Abbildung 16: Gelände und Bebauung– Umgebung des Plangebietes in einem 300m Radius | 35 |
| Abbildung 17: Baudenkmal Neuhofer Straße 64..... | 36 |
| Abbildung 18: Lageplan Werbeanlagensatzung..... | 37 |
| Abbildung 19 Angrenzende Bebauungspläne (Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)..... | 38 |
| Abbildung 20: Maßnahmenkonzept - Heringsdorf L 266 (Neuhofer Straße) (Quelle: PGT 2019, S. 28)..... | 40 |
| Abbildung 21: Auszug FNP-Entwurf 05/2017 Ostseebad Heringsdorf | 44 |
| Abbildung 22: Flächenausweisung für Neuordnung der Verkehrsflächen | 49 |
| Abbildung 23: Einzugsgebiet der Märkte | 52 |
| Abbildung 24 Ausführung der östlichen Lärmschutzwand bei maximal erforderlichem Lärmschutz (Quelle: IPW 2020)..... | 81 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Tabelle 1 Verkehrsbelastungen – Analyse 2014 | 23 |
| Tabelle 2 Erweiterung des Einzelhandelsstandortes | 45 |
| Tabelle 3: Tagesbelastungswerte Kfz-Verkehr | 47 |
| Tabelle 4 Länge und Höhe der Lärmschutzwände | 80 |
| Tabelle 5 Flächenbilanz..... | 92 |
| Tabelle 6 Bilanzierung der zu fällenden Bäume..... | 115 |
| Tabelle 7 Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzung..... | 115 |
| Tabelle 8 Kompensationsmaßnahmen gesamt..... | 116 |
| Tabelle 9 Gesamtbilanz Kompensation | 116 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|--|
| AfRL | Amt für Raumordnung und Landesplanung |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| BNatschG | Bundesnaturschutzgesetz |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| °C | Grad Celsius |
| CEF | Continuous Ecological Functionality-Measures |
| dm | Decimeter |
| DSchG M-V | Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern |
| DTV | Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke |
| DHHN | Deutsches Haupthöhennetz |
| DVGW | Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. |
| ETRS | European Terrestrial Reference System |
| EZK | Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Heringsdorf |
| FFH | Fauna-Flora-Habitate |
| FH | Firsthöhe |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GH | Gebäudehöhe |
| GLP | Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern |
| GLRP | Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| h | Stunde |
| ha | Hektar |
| HBS | Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen |
| Hei. | Heister |
| IPO | IPO Unternehmensgruppe GmbH (zuvor Ingenieurplanung-Ost GmbH) |
| i.S.d. | im Sinne des |
| i.V.m. | in Verbindung mit |
| Kfz | Kraftfahrzeug |
| km | Kilometer |
| KJ | Kalenderjahr |
| KP | Knotenpunkt |
| L | Landesstraße |

| | |
|----------------|---|
| LEP M-V | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern |
| LINFOS | Landesinformationssystem, Kartenportal des LUNG |
| LUNG | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern |
| LSA | Lichtsignalanlage |
| m | Meter |
| m ² | Quadratmeter |
| m ³ | Kubikmeter |
| mm/a | Millimeter pro Jahr |
| MMK | Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung |
| M-V | Mecklenburg-Vorpommern |
| NatSchAG M-V | Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern |
| NHN | Normalhöhennull |
| NSG | Naturschutzgebiet |
| OKFF | Oberkante Fertigfußboden |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| RREP 2010 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern |
| SPA | Special Protected Area |
| Str. | Sträucher |
| SV | Schwerverkehr |
| UTM | Universale Transversale Mercator-Abbildung |
| Vkfl. | Verkaufsfläche |

I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planaufstellung ist die beabsichtigte Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Labahnstraße im Ostseebad Heringsdorf mit der Entwicklung einer angrenzenden Wohnbebauung. Im Weiteren werden die Ergebnisse weiterer Verfahren zur verkehrstechnischen Anbindung sowie die Regenwasserproblematik vor Ort berücksichtigt.

Zur Analyse der derzeitigen Einzelhandelssituation in Heringsdorf wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) erstellt. Dieses wurde vom Büro Junker + Kruse bearbeitet und von der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im März 2019 beschlossen. Darin werden die gegenwärtige Einzelhandelssituation sowie die Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel in der Gemeinde aufgezeigt.

Die Analyse der derzeitigen Situation ergibt, dass das Seebad Heringsdorf bei dem Verkaufsflächenangebot deutlich hinter den anderen beiden Seebädern Ahlbeck und Bansin liegt. Während diese beiden Seebäder eine Verkaufsfläche von 1,16 m² / Einwohner bzw. 0,91 m² / Einwohner aufweisen, liegt die Verkaufsfläche in Heringsdorf bei lediglich 0,54 m² / Einwohner (EZK, S. 76). Geeignete Standorte zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes sind jedoch weder im zentralen Versorgungsbereich noch in den übrigen wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen verfügbar (EZK, S. 81).

Der Einzelhandelsstandort zählt zu den Grundversorgungsstandorten, die der (fußläufigen) Nahversorgung der Heringsdorfer Bevölkerung dienen (EZK, S.98). Eines der übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Heringsdorfer Gemeindegebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und Grundversorgungsstandorte (EZK, S. 95).

Vor diesem Hintergrund wird ein Ausbau des Nahversorgungsstandortes an der Labahnstraße geplant, auf dem sich gegenwärtig ein ALDI- und ein EDEKA-Markt befinden. Mit dem Ausbau soll das Verkaufsflächenangebot erweitert werden, sodass die Verkaufsfläche im Seebad Heringsdorf von 0,54m² / Einwohner auf 0,94m² / Einwohner steigt und das Seebad Heringsdorf somit ein vergleichbares Verkaufsflächenangebot wie die anderen beiden See-

bäder bieten kann. Dadurch steigt das Verkaufsflächenangebot in der gesamten Gemeinde Ostseebad Heringsdorf auf 1,01m² / Einwohner (EZK, S. 76).

Die Standorterweiterung zielt außerdem auf eine zeitgemäße Anpassung und Ausgestaltung des Einzelhandelsstandortes ab. Die Angebotsaufbereitung soll im Rahmen des Umbaus qualitativ verbessert werden. Das neue Angebot soll neben den Bedürfnissen der Einwohner auch die Bedürfnisse der Touristen decken (EZK, S. 75). Die touristische Nachfrage spielt für die Angebotserweiterung eine ebenso relevante Rolle, da sie einen wesentlichen Anteil der Kaufkraft, auch in der Nahversorgung, bildet. Der zeitweilige Bedarf durch touristische Versorgungsnotwendigkeiten kommt insbesondere durch die hohe Bettenzahl zustande. Zusammen mit Bansin und Ahlbeck stellt die Gemeinde Heringsdorf durchschnittlich 13.801 Betten (KJ 2013). Dadurch kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer erhöhten Nachfrage nach Nahversorgungsangeboten, über die Angebote für die Einwohner hinaus.

Die Erweiterung der Märkte trägt insgesamt betrachtet dazu bei, gemäß dem genannten übergeordneten Ziel, den bestehenden Grundversorgungsstandort an der Labahnstraße nicht nur zu sichern, sondern auch zu stärken. Der Anlass für die Planaufstellung ist daher die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Labahnstraße im Ostseebad Heringsdorf.

Zusätzlich wird eine Nachverdichtung der angrenzenden Wohnbebauung geplant.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 35 umfasst im südlichen Bereich die Verkehrsfläche, die in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit den Baugebieten steht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Verkehrsfläche, der in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten und Wohngebieten steht.

Um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen der verkehrlichen Erschließung und den Baugebieten zu berücksichtigen, wird die westliche und die östliche Grenze des Geltungsbereichs entlang der Allgemeinen Wohngebiete und Sonstigen Sondergebiete in Richtung der Verkehrsfläche fortgesetzt. Im Osten wird die Fortsetzung des Geltungsbereichs in Richtung

der Verkehrsfläche durch die angrenzenden Privatgrundstücke begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich teilweise bis zur Schulstraße begrenzt.

Im Entwurf umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans daher folgender Flurstücke der Gemarkung Neuhoft:

Flur 3

10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/2, 12/3, 12/4, 13/1, 14/4, 14/5, 16, 17/2, 21/3, 21/5, 82/1, 83/1, 84/1, 91/1

Teilbereiche 8/7, 20/2, 52/15, 91/19

Flur 4

Teilbereiche 50/3

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Bebauung der Triftstraße 11D, 12 und 13a sowie der Labahnstraße 13

im Osten: durch die Bebauung der Labahnstraße

im Süden: durch den Randbereich der Neuhofer Straße sowie die Grünfläche der Schulstraße

im Westen: durch die Bebauung der Triftstraße

Der Geltungsbereich ist in der Satzung zeichnerisch festgesetzt. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000.

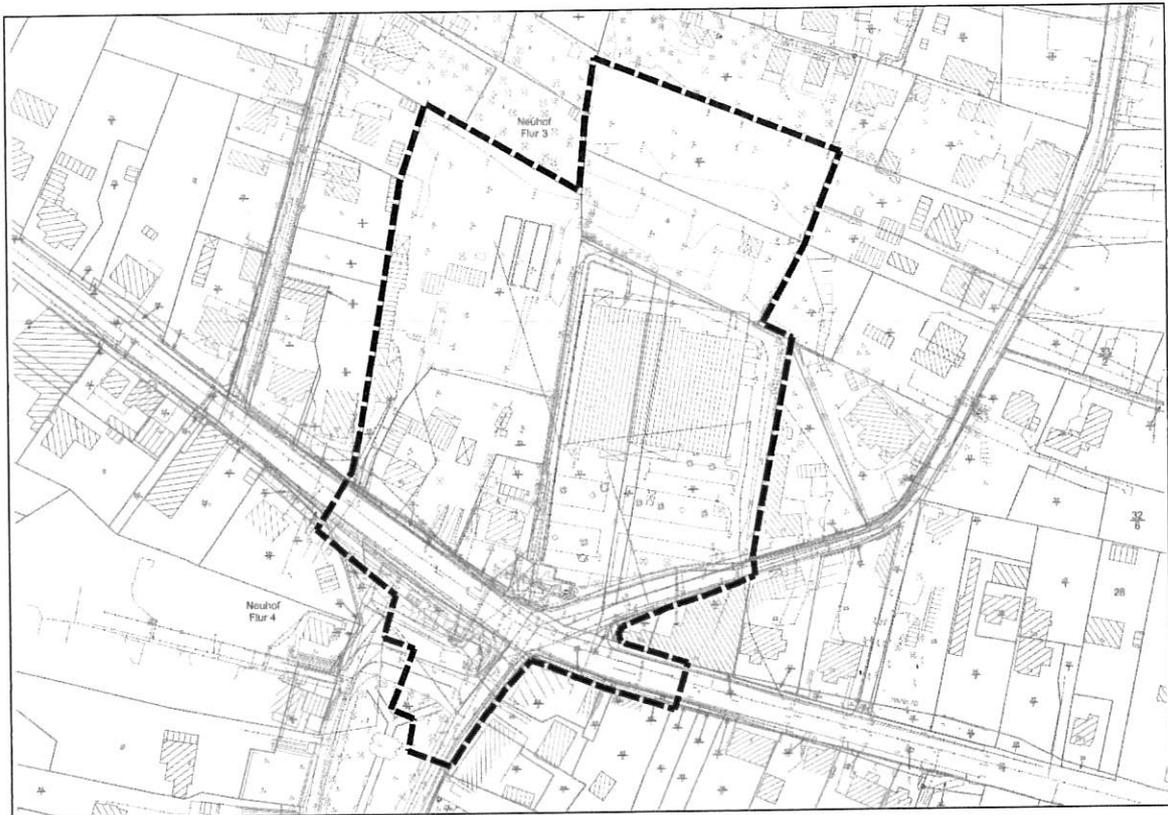


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 35
(Quelle: IPO 2019)

2.2 Bestandsanalyse

2.2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund 2,4 ha liegt im Innenbereich des Gemeindegebiets Ostseebad Heringsdorf an der Landesstraße L 266 und ist geprägt durch eine lockere ein- bis zweigeschossige Einzelbebauung sowie kleinere Gewerbeeinheiten. Im mittleren Bereich des Gebietes sind einzelne Baulücken und Grünflächen feststellbar. An der Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“ sind die Einzelhandelsbetriebe ALDI und EDEKA angesiedelt und versorgen das nahe Wohnumfeld. Umliegend befinden sich in großer Anzahl Einfamilienhausgebiete sowie im Norden vier Zeilenbauten im Geschosswohnungsbau.



Abbildung 2 Lage im Gemeindegebiet
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

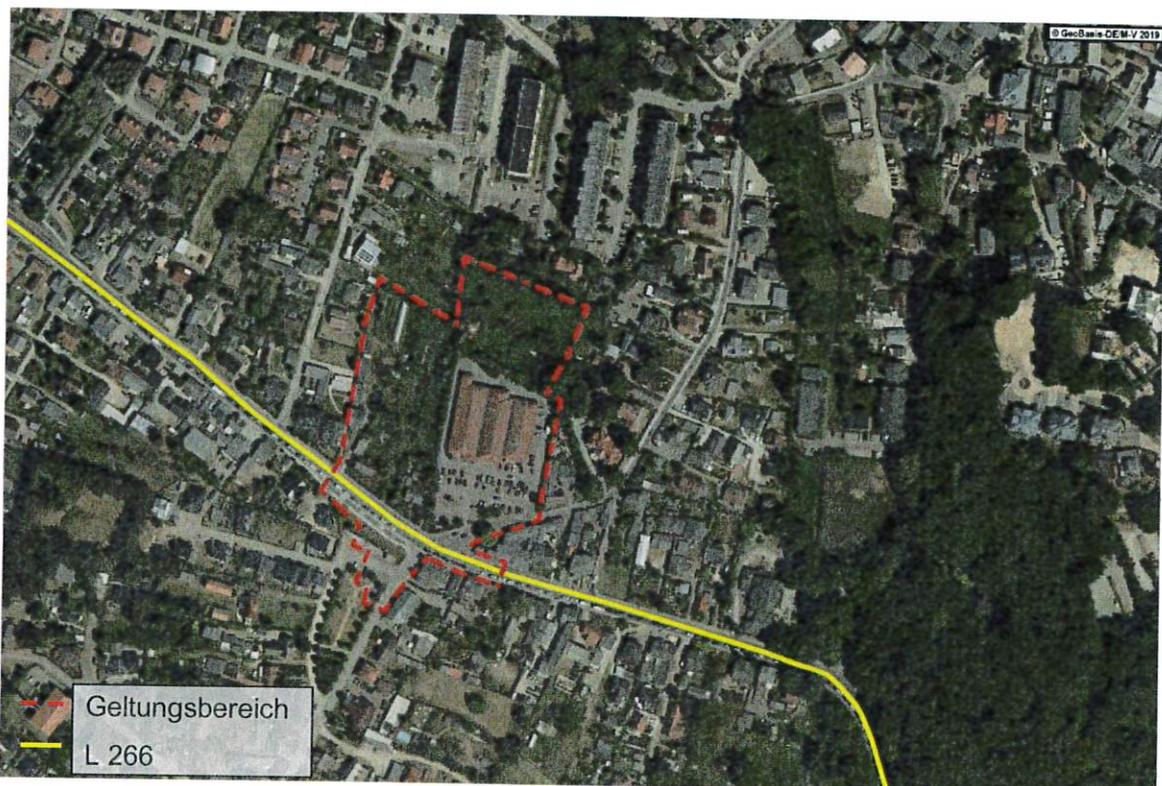


Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

Die Lage der Bauten orientiert sich im Wesentlichen an der Straßenkante der Neuhofer Straße. Durch das Wegfallen des Gartenbaubetriebes im Nordwesten des Plangebietes werden großzügige Freiflächen gebildet, die sich in westlicher Richtung den locker und kleinteilig, vornehmlich mit Einfamilienhäusern bebauten Quartierräumen, sowie dem Einzelhandelsbetrieb im Osten öffnen. Die Einfamilienhäuser Neuhofer Straße 65 und 66 waren von Leerstand geprägt und wurden bereits abgebrochen. Nr. 66 grenzt direkt an die Stellplätze des Einzelhandelsstandortes sowie den Kreuzungsbereich Neuhofer Straße/Labahnstraße/Schulstraße und verfügt über keinen entsprechenden Lärmschutz.



Abbildung 4: Baustruktur im Plangebiet
(Quelle: IPO 2016)

Im Geltungsbereich befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen mit Nebenanlagen sowie ein eingeschossiger Lebensmitteleinzelhändler mit zwei integrierten Märkten (ALDI und EDEKA).

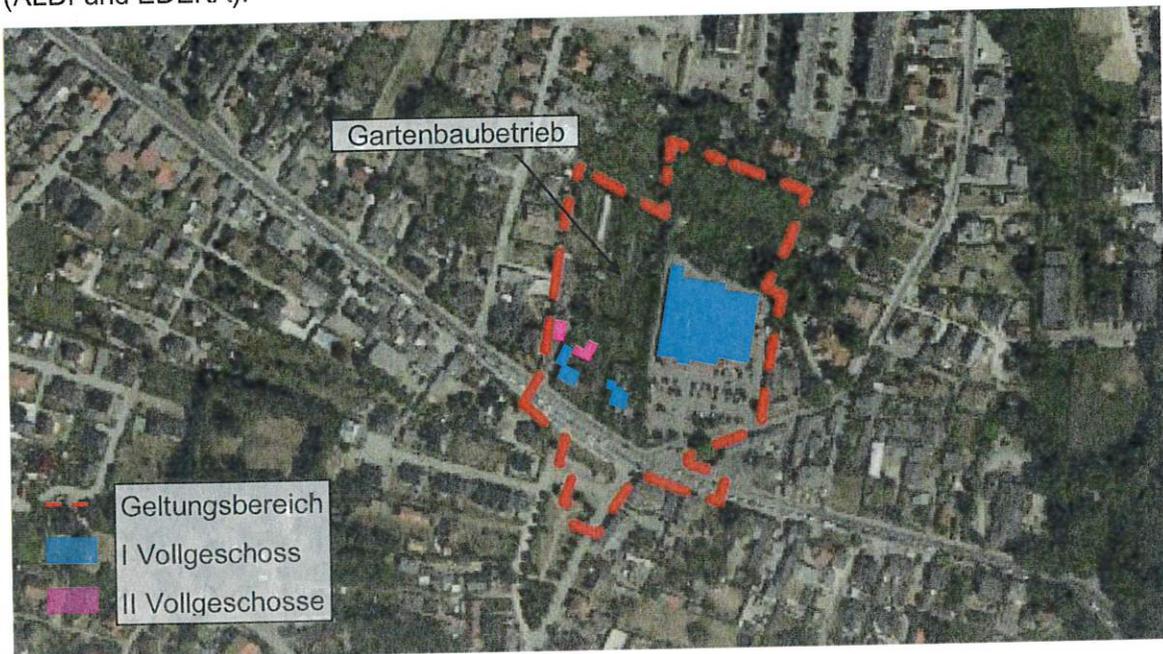


Abbildung 5: Geschossigkeit im Plangebiet
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

Der Einzelhandelsstandort grenzt westlich an ein Gebiet mit Wohnbebauung und den dazu gehörigen Hausgartengrundstücken. Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt ein Grundstück an, welches mit drei kleineren Ferienhäusern bebaut ist. Weiter nördlich davon liegen Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise, welche als Mehrfamilienhäuser fungieren. Die Zeilenbauten sind parallel zueinander ausgerichtet. Das Plangebiet und die Zeilenbauten werden durch Grünflächen und weitere kleinere Wohngebäude voneinander getrennt. Im nördlichen Bereich befinden sich zurzeit auch Leerstände und ungeordnete Strukturen durch kleinere Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Anbauten) sowie eine brachliegende Grünfläche.

Insgesamt dominieren im Umfeld des Plangebiets zu fast allen Seiten hin Wohnstrukturen.

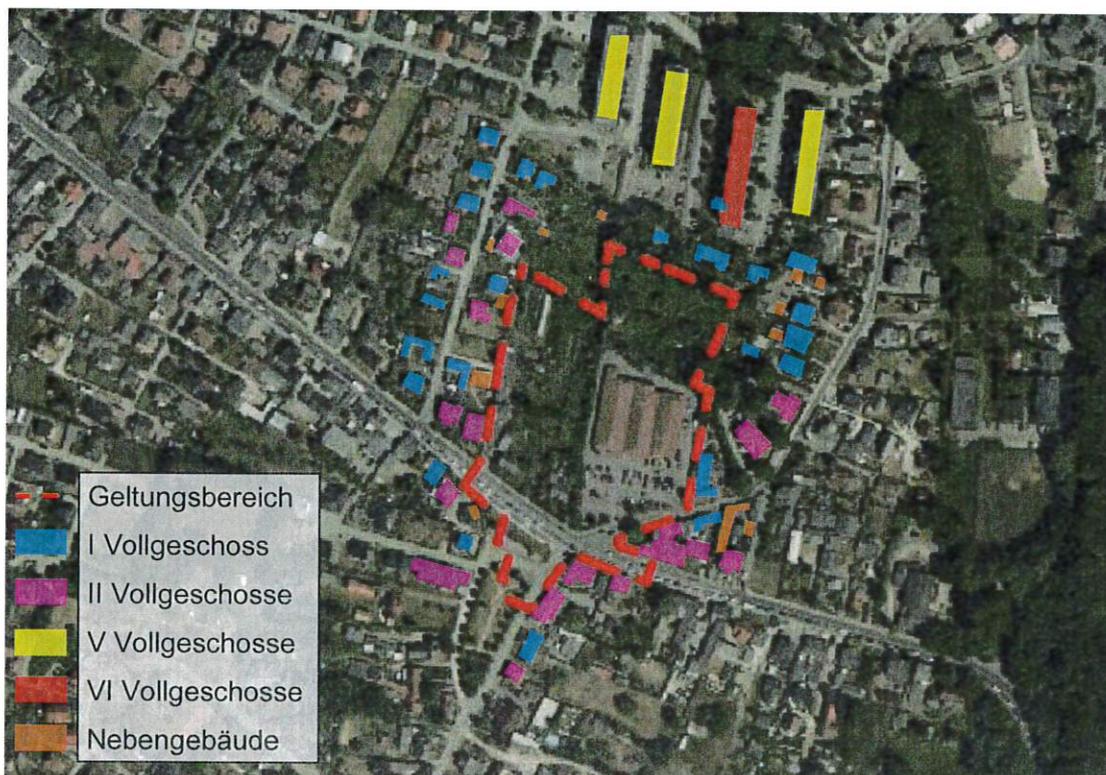


Abbildung 6: Geschossigkeit in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

Die Geschosshöhen um das Plangebiet herum schwanken zwischen I und VI Vollgeschossen. Die vier Geschosswohnungsbauten im Norden sind aufgrund ihrer Höhe als städtebauliche Dominanten wahrzunehmen. Des Weiteren sind die Bauten entlang der Labahnstraße wegen des ansteigenden Geländes deutlich höher als die Gebäude entlang der Neuhofer Straße.

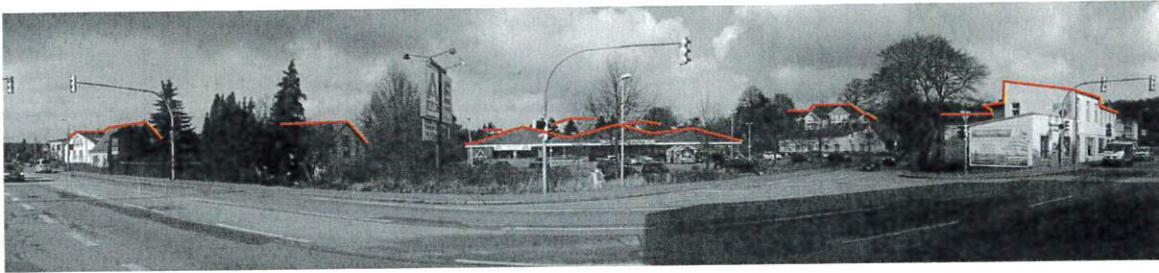


Abbildung 7: Höhengsituation um das Plangebiet
(Quelle: IPO 2016)

Das Gelände fällt sowohl nach Norden wie nach Süden hin von der Straße ab.

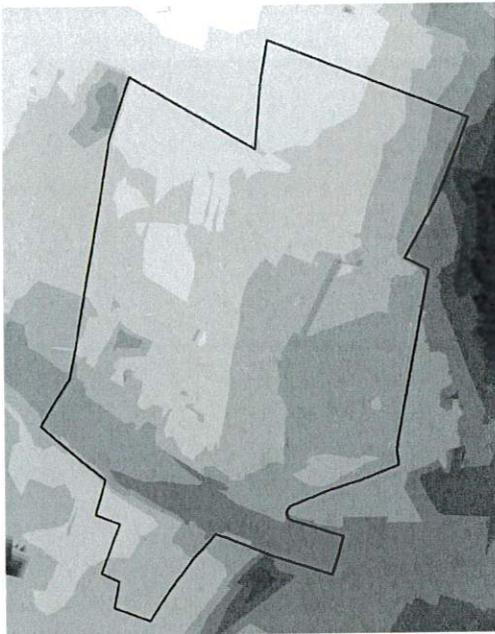


Abbildung 8: Höhengsituation im Plangebiet (Je dunkler, desto höher das Gelände.)
(Quelle: IPO 2019 / 2016)

2.2.2 Nutzungsarten

Das Plangebiet ist sehr heterogen und entspricht einer gewachsenen Bebauungsstruktur. Die Bebauung orientiert sich in erster Linie an den vorhandenen Erschließungsstraßen und ist im rückwärtigen Bereich aufgelockert.

Gegenwärtig sind am Standort Labahnstraße der Lebensmitteleinzelhandel EDEKA mit einer Verkaufsfläche (Vkfl.) von etwa 1.000 m² und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 1.400 m² sowie der Lebensmitteleinzelhandel ALDI mit einer Vkfl. von etwa 700 m² und einer BGF von etwa 1.000 m² angesiedelt.



Abbildung 9: Einzelhandelsstandort Labahnstraße
(Quelle: IPO 2016)

Neben dem Einzelhandelsstandort befinden sich im Plangebiet entlang der Neuhofer Straße drei Wohnbebauungen mit dazugehörigen Nebenanlagen.



Abbildung 10: Wohnbebauung an der Neuhofer Straße
(Quelle: IPO 2016)

Im Plangebiet befinden sich zudem Verkehrsflächen in Form der Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“, welche im RREP 2010 dem regionalen Straßennetz zugeordnet wird, ein Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage sowie die Labahnstraße und die Schulstraße. Zwischen der Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“ und dem Einzelhandelsstandort befindet sich ein Parkplatz. Des Weiteren befinden sich Geh- und Radwege entlang der jeweiligen Verkehrsflächen.

Nördlich sowie nordwestlich des Einzelhandelsstandortes befinden sich unbebaute Flächen mit Begrünung. Im Osten grenzen die über die Labahnstraße zugänglichen Grundstücke an, die mit freistehenden und überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bebaut sind. Die Hauptgebäude befinden sich größtenteils unmittelbar an der Labahnstraße. In den straßenabgewandten Bereichen der Grundstücke sind überwiegend Nebengebäude/ -anlagen vorzufinden.



Abbildung 11: Nutzungsstruktur
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

2.2.3 Einzelhandel

Mit 1.634 m² Verkaufsfläche nimmt der Einzelhandelsstandort Labahnstraße einen erheblichen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ein. Aktuell befinden sich ein Lebensmittelsupermarkt (EDEKA) sowie ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) am Standort, sodass dort ein Betriebsformenmix vorliegt.

Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage. Die Einzelhandelsgebäude bilden städtebaulich betrachtet einen Solitär im Stadtgefüge. Der nächste zentrale Versorgungsbereich in Heringsdorf ist etwa 800 m vom Grundversorgungsstandort an der Labahnstraße entfernt.

Entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden mit „städtebaulich integrierter Lage“ die Standorte eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren. Gleichzeitig erfüllen diese Standorte aber nicht die Kriterien, um als „Zentrum“ bezeichnet zu werden (EZK, S.134). Eine fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ist durch die städtebaulich integrierte Lage gegeben.

Entgegen der Sortimentsstruktur an der Labahnstraße (welche auf die Grundversorgung und den kurzfristigen Bedarf ausgelegt ist) ist der zentrale Versorgungsbereich durch einen Mix zentrentragender Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) geprägt, welche in erster Linie zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs beitragen. Durch die unterschiedliche Sortimentsstruktur entstehen somit keine Konkurrenzeffekte. Dies lässt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ableiten.

2.2.4 Entwässerung

Aufgrund der vorhandenen Geländegeometrie liegt der Einzelhandelsstandort an einem Geländetiefpunkt. Anfallendes Oberflächenwasser wird zurzeit über eine Rigolenversickerung abgeführt. In der Historie wurde der Geländetiefpunkt durch ein Grabensystem entwässert. Mit dem Ausbau der L 266 wurde die Straßenführung in der Ortsdurchfahrt erhöht, sodass eine Art Straßendamm innerhalb der Niederung Neuhof entstanden ist. Für die weiteren Entwicklungen der Siedlungsbereiche wurden immer Insel-Entwässerungslösungen für die Abführungen des Oberflächenwassers gefunden. Doch mit der weiteren Siedlungsentwicklung der Nachwendezeit und dem Sanierungsstau der alten Insel-Entwässerungssysteme, kommt es nun bei starken Regenereignissen zum Versagen der vorhandenen Entwässerungsanlagen. Somit entstehen Überflutungen mit Schäden im privaten Eigentum. Zur Lösung des Entwässerungsproblems wurde inzwischen der Regenhauptwassersammler Neuhof geplant und befindet sich im Bau begriffen.

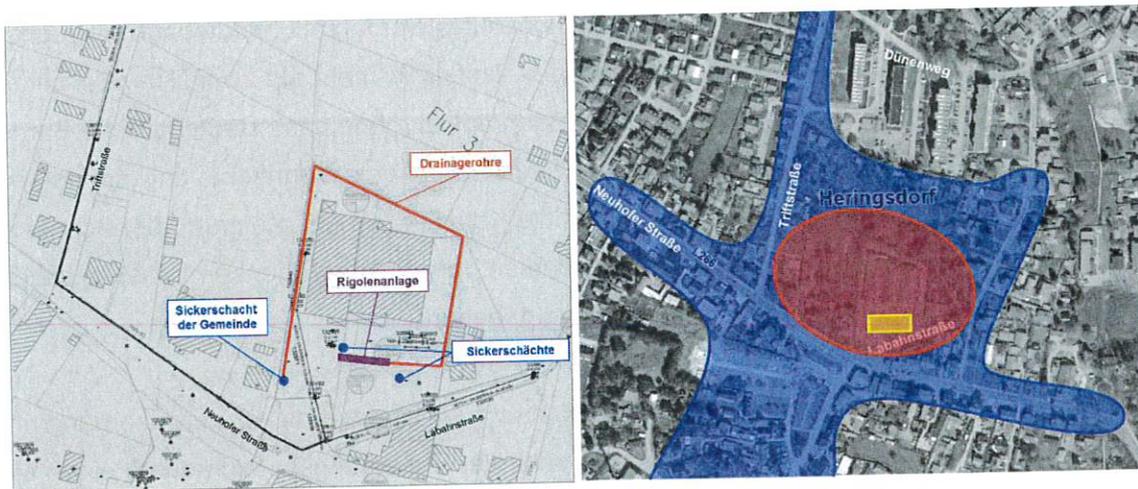


Abbildung 12: Oberflächenwasser
 (Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2016)

2.2.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 266 als Hauptverbindungsstraße der drei Ortszentren Bansin, Heringsdorf und Ahlbeck. Diese Straße ist aufgrund der Durchgangsverkehre Richtung der Republik Polen vor allem in den saisonalen Zeiten stark belastet. Das Plangebiet ist außerdem über die Schul- und Labahnstraße erreichbar.

Der vorhandene Knotenpunkt (KP) auf der Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“ mit den untergeordneten Knotenpunktästen Labahnstraße und Schulstraße weist eine ungünstige Grundgeometrie auf. Aufgrund der Schräganbindung der Labahnstraße entstehen sehr ungünstige Sichtproblematiken bei Abbiegevorgängen vor allem von größeren Fahrzeugen. Die untergeordneten Knotenpunktäste sind auch in ihrer Zuordnung versetzt, so dass ein Kreuzen der Straße zwischen den untergeordneten Knotenpunktästen ebenfalls als problematisch anzusehen ist. Die Verkehrsverteilung der Kfz-Verkehre auf die Knotenpunktäste ist in der Hauptlast auf der Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“ zu sehen. In den untergeordneten Knotenpunktästen ist zu verzeichnen, dass die Hauptlast auf den Knotenpunktast des Einzelhandelsstandortes zuzuordnen ist, wobei die Einbahnstraßenanbindung der Labahnstraße hinter dem Einzelhandelsstandort geringer belastet ist und die Verkehrsverteilung somit ungleichmäßig ist. Folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen ergeben sich auf dem entsprechenden Knotenpunktast.

| Abschnitt | DTV 2014 Kfz/24h | Schwerverkehr Lkw/24h | SV-Anteil % |
|--------------|---------------------|--------------------------|----------------|
| Labahnstraße | 3.700 | 7 | 0,2 |
| L 266 Ost | 11.830 | 226 | 1,9 |

| | | | |
|-------------|--------|-----|-----|
| Schulstraße | 1.190 | 0 | 0,0 |
| L 266 West | 11.270 | 219 | 1,9 |

Tabelle 1 Verkehrsbelastungen – Analyse 2014 (Quelle: IPO 2021)

Mit der ungleichmäßigen Verteilung der Verkehrsmengen im Bereich der Zufahrt des Einzelhandelsstandortes und der Einbahnstraßenführung der Labahnstraße ergeben sich gerade in der saisonalen Zeit Verkehrssicherheitsdefizite im Bereich der Anbindung der Labahnstraße. Die Labahnstraße ist hierbei vorfahrtsberechtigt gegenüber der Zufahrt des Einzelhandelsstandortes. Durch die schlechte Sichtbeziehung und der hohen Geschwindigkeit, bedingt durch die Gefällestrecke der Labahnstraße, werden die Vorfahrtsberechtigungen recht spät erkannt. Ebenfalls gibt es Rückstauungen im Zufahrtsbereich des Einzelhandelsstandortes, so dass dies ebenfalls negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit darstellt.

Die Triftstraße in Verbindung mit der Labahnstraße wird im Hauptsammelstraßennetz der Ortsteile Heringsdorf, Bansin und Ahlbeck als mittige Verkehrsanbindung der küstennahen Sammelstraßen zur Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“ genutzt und übernimmt vor allem in der saisonal bedingten Überlastung der Landesstraße auch Durchgangsverkehre.

Der lichtsignalisierte KP ist vor allem in der Hauptsaison in der Leistungsfähigkeit begrenzt. Vor allem der Rückstaubereich im Bereich des Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit der Anbindung der Labahnstraße führt zu Verkehrsproblematiken im direkten Anbindungsbe-
reich der Labahnstraße.



Abbildung 13: Knotenpunkt Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“
(Quelle: IPO 2016)

Für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt die Erschließung des Plangebietes vorrangig entlang der Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“. Über die Labahnstraße ist in unmittelbarer Nähe die Strandpromenade zu erreichen, welche Bestandteil mehrerer Fernradwanderwege ist.

Im Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen für diverse Buslinien (Neuhofer Straße und Labahnstraße), sodass der Einzelhandelsstandort nicht nur fußläufig und mit dem motorisierten Individualverkehr, sondern auch mit dem ÖPNV erreichbar ist. Das Plangebiet befindet sich zudem fußläufig etwa 1,4 km vom Bahnhof Seebad Heringsdorf entfernt. Der Bahnbetrieb durch die Usedomer Bäderbahn GmbH ist ein integrativer Bestandteil des Verkehrskonzeptes der Insel Usedom.

2.3 Städtebauliche Missstände

2.3.1 Nutzungen und Bauungsstrukturen

Der EDEKA/ALDI-Einzelhandelsstandort an der Landesstraße L 266 „Neuhofer Straße“ ist in der Mitte der 1990er Jahre in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf entstanden und somit einer der ältesten Einzelhandelsstandorte. Der Standort hat eine zentrale Lage und stellt im Wesentlichen die Nahversorgung für den Bereich Heringsdorf Neuhof und deren Anwohner dar. In der saisonalen Zeit wird der Einzelhandelsstandort auch stark von touristisch geprägten Kundenpotentialen genutzt.

Aufgrund der historischen Entwicklung des Standortes und der heutigen Ansprüche an Einzelhandelsstandorte sind die jetzigen Betriebe des Einzelhandels am Standort nicht mehr zeitgemäß, verlieren an Attraktivität und stehen in Konkurrenz mit dem Einzelhandel im benachbarten Polen. Den bestehenden Einrichtungen fehlt eine angemessene Verkaufsflächengröße in Bezug auf kundenfreundliche Gangbreiten, Kassenvorhalteflächen, Sortimentsanordnungen, Energieeffizienz, Lagervorhaltung, Ver- und Entsorgungswege und Nebengewerke in Bezug auf Backwaren und Floristik mit einem ausreichenden Flächenanspruch nach heutigem Standard. Nur mit einer modernen, flexiblen und zeitgemäßen Einzelhandelsstandortentwicklung kann der für die Gemeinde sehr wichtige Grundversorgungsstandort zukunftsorientiert entwickelt werden. Hierzu gehören ebenfalls ein ausreichendes Parkplatzangebot mit entsprechenden Stellplatzbreiten und kundenfreundlichen niveaugleichen Zugängen.

Der nördliche Teil des Plangebiets zeigt sich außerdem als brachliegende Grünfläche, welche einen verwahrlosten Eindruck erzeugt. Die Fläche des Standortes ist mindergenutzt, das Flächenpotenzial könnte für eine weitere Entwicklung vielmehr ausgeschöpft werden. Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung soll dieser Fläche eine sinnvolle Nutzung zugeführt werden, welche einen positiveren räumlichen Eindruck erzeugt. Nebst dessen bildet die Brachfläche einen räumlichen Bruch im Quartier, welches innerhalb der eingeschlossenen

Fläche zwischen der Neuhofer Straße, der Triftstraße, dem Dünenweg und der Labahnstraße liegt. Wie auch in anderen Teilen der Gemeinde bildet diese Fläche ein ungenutztes Flächenpotenzial inmitten von Bebauung. Auf der Brachfläche sollen daher Bebauungsstrukturen entstehen, welche die Bebauungsstrukturen im Quartier ergänzen und somit das ungenutzte Potenzial der Fläche ausschöpfen.

Ein weiterer Punkt der notwendigen städtebaulichen Entwicklung liegt in der Abgrenzung des Einzelhandelsstandortes zum Umfeld. Zu diesen umliegenden Nutzungen fehlt eine Abgrenzung. Die angrenzenden Wohnstrukturen sollen zukünftig eine deutliche Abgrenzung zum Einzelhandelsstandort erhalten, um vor allem die vom Einzelhandelsstandort ausgehenden Emissionen fernzuhalten. Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ist neben bzw. im Rahmen der zu schaffenden räumlichen Abgrenzungen auch die Festlegung konkreter Lärmschutzmaßnahmen für die einzelnen umliegenden Nutzungsstrukturen erforderlich.

2.3.2 Infrastrukturproblem Verkehr

Die jetzige Verkehrsanbindung und Wahrnehmung des Einzelhandelsstandortes werden als nicht ausreichend angesehen. Die derzeitig schrägwinklige Kreuzung der L 266, Labahnstraße und Schulstraße weist eine schlechte Sichtbeziehung auf. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des lichtsignalgesteuerten Knotenpunktes ist, vor allem in der saisonalen Hauptverkehrszeit, ungenügend. Zudem werden durch die Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes auch Verkehre generiert. Mit einer Umgestaltung des Knotenpunktes soll die verkehrliche Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit auf den heutigen Stand, auch für die Fußgänger und Radfahrer im Knotenpunktbereich, entwickelt werden. Hierbei soll auch die Wahrnehmung des Einzelhandelsstandortes wesentlich verbessert und die Anfahrt zum Einzelhandelsstandort verdeutlicht werden. Die rechtliche Absicherung des Umbaus des vorhandenen Knotenpunktes „L266/Schulstraße“ erfolgt in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren.

2.3.3 Infrastrukturproblem Entwässerung

Der Einzelhandelsstandort liegt im Tiefpunktbereich der topografischen Geländestruktur im Bereich Heringsdorf Neuhof. Das vorhandene Entwässerungssystem ist insbesondere bei Starkregenereignissen nicht leistungsfähig und wird in Teilen auch nicht mehr den Ansprüchen zur Regenwasserabführung und Vorbehandlung zur Einleitung ins Grundwasser oder in andere Gewässer gerecht. Die Gemeinde hat daher begonnen, auf Grundlage des Generalentwässerungsplans eine Wiederherstellung des Hauptregensammlers für den Bereich Heringsdorf Neuhof in Form eines größeren Regenwasserhauptkanalsystems vorzunehmen. Da das Entwässerungssystem topografisch bedingt entlang des Geländetiefpunktes entwickelt

werden muss und der Einzelhandelsstandort ebenfalls am Geländetiefpunkt liegt, besteht das Erfordernis, im Rahmen der bauleitplanungsrechtlichen Gebietsentwicklung auch die Führung des Hauptregensammlers als Regenwasserkanalisation zu berücksichtigen und einzubinden. Die rechtliche Absicherung der Errichtung des „Hauptregensammlers Ortslage Neuhof“ erfolgte in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren. Entsprechende Leitungsrechte und Festsetzungen zur Höhenlage wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

3 Planerische Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden die übergeordneten Planungen, Satzungen und Konzepte dargestellt, die im Bebauungsplan zu beachten sind. Es handelt sich dabei um die Planungen auf Ebene des Landes, der Region und der Gemeinde, um kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen und um informelle Planungen der Gemeinde.

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016)

Aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) gehen Zielvorstellungen für Einzelhandelsgroßprojekte (Kapitel 4.3.2, LEP S. 53) hervor, die im Folgenden wiedergegeben werden:

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur in Zentralen Orten zulässig.

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 [LEP 2016, S. 56] sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nach-

weislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

(6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.

Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen.“

In der Zielstellung des B-Planes Nr.35 werden die Zielvorstellungen des LEP 2016 wie folgt berücksichtigt:

- Zu (1): Bei Heringsdorf handelt es sich um einen zentralen Ort (gemäß LEP) und ein Grundzentrum (gemäß RREP 2010), sodass Einzelhandelsgroßprojekte in Heringsdorf zulässig sind.
- Zu (2): Das Vorhaben dient als Grundversorgungsstandort zur Versorgung der Einwohner sowie der Touristen. Das Einzelhandelsgroßprojekt entspricht von der Größe, der Art und der Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Diese Annahme wird vom AFRL in der Stellungnahme vom 01.08.2018 bestätigt.
- Zu (3): Das Einzelhandelsprojekt ist in einer städtebaulichen integrierten Lage geplant, nicht aber in einem zentralen Versorgungsbereich. Daher sind Kernsortimente nur ausnahmsweise zulässig. Von der Ausnahme wird bei dem Vorhaben Gebrauch gemacht. Bei bis zu 10% der Sortimente kann es sich um Kernsortimente handeln. Dies entspricht Punkt (3), da das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Außerdem werden andere Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Kernsortiment auf max. 10% festgelegt wird.

Die Sortimente werden entsprechend der zentrenrelevanten Kernsortimente in Abbildung 21 des LEP und der Heringsdorfer Sortimentsliste als der ortsspezifischen Sortimentsliste ausgewählt.

- Zu (4): Bei dem Einzelhandelsstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, da dessen direktes Umfeld an mind. zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist (dies entspricht der Definition einer städtebaulich integrierten Lage des EZK). Eine Anbindung an das ÖPNV- und Radwegenetz ist zusätzlich gegeben. Daher bestehen die zulässigen Sortimente zum größten Teil aus nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Ein zentrenrelevantes Randsortiment wird nur auf 10% der Verkaufsfläche zugelassen. Die Auswirkungen dieser Zulässigkeit auf bestehende Einzelhandelsstandorte wurden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Heringsdorf geprüft, welches die Erweiterung des Grundversorgungsstandortes Labahnstraße explizit vorsieht.
- Zu (5): Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Heringsdorf wurde im März 2019 beschlossen. Darin sind die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der zentralen Orte werden darin ebenfalls dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt Bezug auf das EZK.
- Zu (6): Da es sich um ein Grundzentrum handelt ist eine Ausnahmeregelung für die Stadt-Umland-Räume nicht notwendig.

3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) trifft Aussagen zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, die im Folgenden zusammengefasst werden:

- Das RREP 2010 definiert Zentrale Orte, die gemäß Kapitel 3.2.1 Punkt (1) „als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden sollen“ (RREP 2010, S. 32). Heringsdorf ist gemäß Kapitel 3.2.4 Punkt (1) ein Grundzentrum: „Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen“ (RREP 2010, S. 33). Heringsdorf nimmt außerdem ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr, weshalb eine Entwicklung des Ortes unterstützt wird. Dies ist für die Region wichtig, „da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden“ (RREP 2010 S. 34).
 - Gemäß Kapitel 3.1.3 zählt Heringsdorf zu den Tourismusschwerpunkträumen und damit zu den Vorbehaltsgebieten Tourismus. „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung
-

eine besondere Bedeutung. [...] In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. [...] Die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur sind bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen“ (RREP 2010, S. 24, 26).

- Gemäß Kapitel 4.1 soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. „Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. [...] Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln“ (RREP 2010, S. 45). Die Erhaltung und die Entwicklung der Siedlungen sollen im Einklang mit Natur und Landschaft stehen. Hierbei soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden hinsichtlich der Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale vorgenommen werden. Darüber hinaus können durch energieoptimierte Bauweisen und die Minimierung von Emissionen die natürlichen Ressourcen geschont werden (vgl. RREP 2010, S. 46).
 - Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind gemäß Kapitel 4.3.2 nur in zentralen Orten zulässig. „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden“ (RREP 2010, S. 50).
 - Ein Teil der Gemeindefläche Ostseebad Heringsdorf liegt im FFH-Gebiet. Diesbezüglich sind Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft schwerpunktmäßig in den NATURA 2000-Gebieten auszuweisen (vgl. RREP 2010 Kapitel 5.1).
 - Gemäß Kapitel 5.3 sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. „Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lö-
-

sungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden“ (RREP 2010, S. 69).

In der Zielstellung des B-Planes Nr. 35 werden die Zielvorstellungen des RREP 2010 wie folgt berücksichtigt:

- Der Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ entspricht der erforderlichen Ausstattung eines Grundzentrums. Dies wird in der Stellungnahme des AFRL bestätigt.
- Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes berücksichtigt auch die touristische Nachfrage.
- Es handelt sich um die Erweiterung und Nachverdichtung eines bestehenden Einzelhandels- und Wohnstandortes in einer städtebaulich integrierten Lage.
- Die Flächen des Plangebietes liegen nicht im FFH-Gebiet. Ebenso liegt das Plangebiet nicht innerhalb der Vorbehaltsfläche Küstenschutz.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt seit April 2005 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), welcher sich auf Grundlage der gegenwärtigen Gemeindeentwicklung in Neuaufstellung befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wird im wirksamen FNP als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche und als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Die neu zugeführten Nutzungen im Bebauungsplan weichen von denen im wirksamen FNP ab, da sich mit der Zeit im bebauten Bereich andere Nutzungen entwickelt haben, als 2005 festgesetzt. Dementsprechend orientieren sich die festgesetzten Nutzungen im Bebauungsplannach den tatsächlichen Nutzungen in der Umgebung, nicht nach der Nutzung, die der aktuell wirksame FNP vorgibt.

Durch die Erweiterung der bisherigen Nutzflächen für den Einzelhandel kommt es zu einer Vergrößerung der im FNP dargestellten Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ in die nördliche und westliche Richtung. Im Norden betrifft es eine Teilfläche der im wirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche, im Westen eine Teilfläche der im wirksamen FNP dargestellten gemischten Baufläche. Dies führt dazu, dass der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt worden ist.

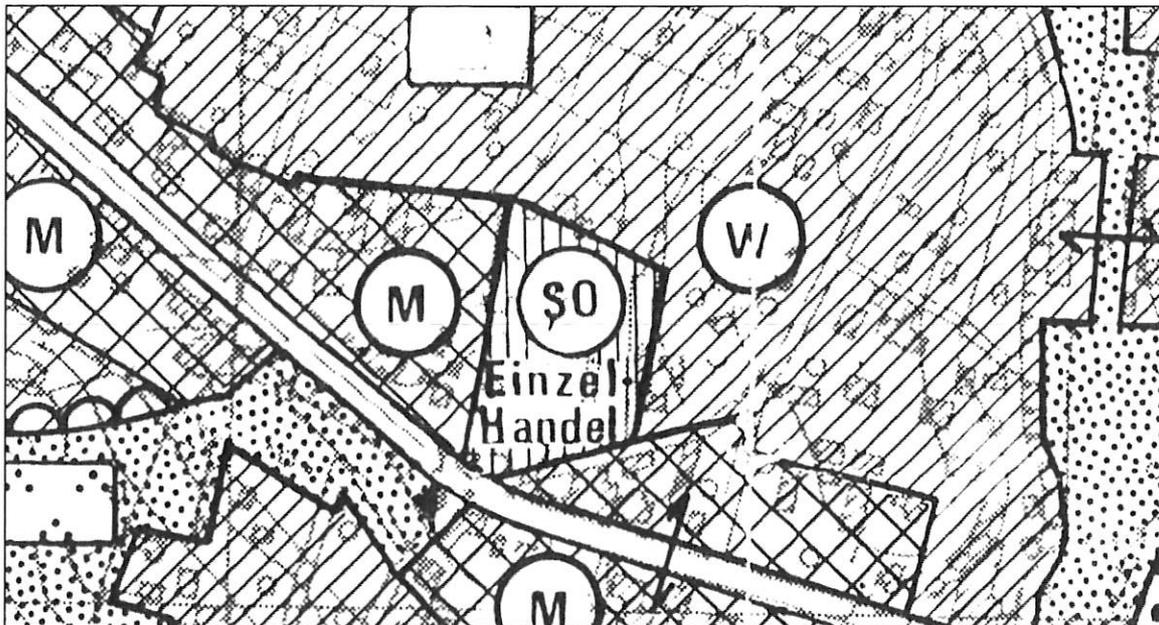


Abbildung 14: Auszug FNP Ostseebad Heringsdorf
(Quelle: Ostseebad Heringsdorf 2005)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 unterliegt nach derzeitiger Sach- und Rechtslage der Genehmigungspflicht. Wird der vom Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist geplant, eine entsprechende Flächenausweisung vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Natura 2000-Schutzgebieten sowie FFH-Gebieten, lediglich im Naturpark Insel Usedom. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale und geschützte Biotope ausgewiesen.

3.3 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen

3.3.1 Denkmalschutz

Das in Jahrhunderten entstandene Stadt- und Landschaftsbild in seinem besonderen Zusammenhang von Kulturlandschaft und Bebauung genießt Schutz nach dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V; in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 [GVOBl. M-V, S. 12], zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Juli 2010 [GVOBl. M-V, S. 383, 392]).

Denkmalbereich

Die Ausweisung des Denkmalbereiches Seebad Heringsdorf wurde gemäß der Verordnung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 23.02.1999 auf Grund des § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz DSchG M-V) vom 30.11.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Seebad Heringsdorf verordnet und im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Seebad Heringsdorf Nr. 5/99 veröffentlicht. Der teilweise im Plangebiet befindliche Denkmalbereich wird in seiner bestehenden Form nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) und der Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf Landkreis Vorpommern geschützt.

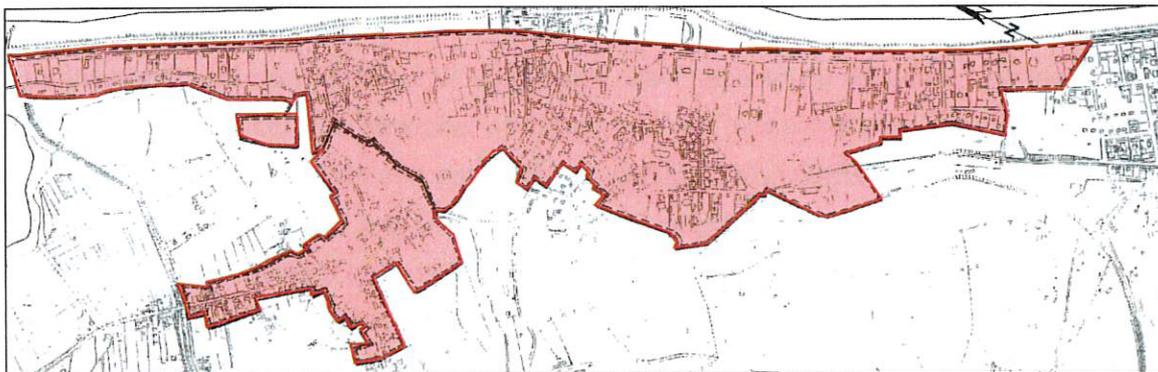


Abbildung 15: Lageplan Denkmalbereich und Werbeanlagensatzung
(Quelle: Seebad Heringsdorf 1999)

Die festgesetzten Auflagen sichern die Anlagen und Bereiche vor negativen Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes: „Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden“ (§ 2 Abs. 1 der Verordnung).

Soweit eine Erneuerung von Bauteilen, Gruppen von Bauteilen oder ganzen Gebäuden wegen irreparabler Schäden der Bausubstanz unumgänglich ist, ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen zu erneuernder und zu erhaltender originaler Substanz abzuwägen, inwieweit eine originalgetreue oder eine freiere Gestaltung umgesetzt werden kann. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen, wie in § 3 der Verordnung beschrieben, sind zu erhalten.

Zu den schützenswerten baulichen Anlagen gem. § 3 a) zählt das Baudenkmal in der Neuhöfer Straße 64 (Wohnhaus). Gem. § 3 b) zählt auch die Maßstäblichkeit der Bebauungs-

strukturen als schützenswert. Das Gebäudevolumen in der Umgebung liegt überwiegend bei zwei bis drei Geschossen, die Breite der Verkehrsflächen liegt etwa bei 5-6 m bei den Nebenstraßen (z.B. Triftstraße) und bei 14 m bei den Hauptstraßen (Neuhofer Straße). Im Plangebiet und im Umkreis von 300 m sind viele Baumbestände vorhanden. Die Bebauung ist von der Ausrichtung her gleichmäßig an der Topographie (den Höhenlinien) orientiert. Insgesamt vermittelt die Maßstäblichkeit eine Ruhe vermittelndes Bild.

Gem. § 3 c) der Verordnung über den Denkmalbereich Heringsdorf sind auch die räumlichen Bezüge zu schützen. Die Wahrnehmung der räumlichen Bezüge erfolgt überwiegend durch das Zusammenspiel aus Ortsgrundriss, Trauf- und Firsthöhen-, Dachformen, Gauben, Giebeln, Risaliten, Veranden, Zwerchhäusern sowie den Straßenprofilen. Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet wird der Ortsgrundriss insbesondere über die Gliederung des Raums durch die Neuhofer Straße geprägt. In blockartiger, lockerer und offener Bebauung schmiegen sich die Gebäude, überwiegend als punktartige Einzelhäuser an die Straßenführung (Neuhofer Straße, Labahnstraße) an. Die Abstände zwischen den Gebäuden wirken symmetrisch. Die heutige EDEKA/ALDI-Märkte bilden mittig des Plangebietes einen Solitär im Gefüge der überwiegend punktartigen Gebäude. Nördlich der Einzelhandelskubatur finden sich Grünstrukturen und Freiräume, in denen einzelne Gebäude errichtet worden sind. Noch weiter nördlich befinden sich parallel in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Zeilenbauten. Besonders prägend für den Ortsgrundriss im abgegrenzten Teilbereich ist daher die Kleinteiligkeit, verbunden mit einer wenig bis stark aufgelockerten Bebauungsstruktur. Als Dachformen zeigen sich Sattel-, Walm- und Flachdächer, teilweise versehen mit Gauben und Zwerchhäusern.

Gem. § 3 d) der Verordnung über den Denkmalbereich Heringsdorf zählt zu den schutzwerten Gegenständen auch die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile. Im Plangebiet selbst befindet sich ein Baudenkmal, welches eine entsprechend historische Prägung mit Gliederung und Gestaltung der Fassade aufweist. Der EDEKA/ALDI-Markt selbst weist ein Walmdach auf, jedoch keine besondere historische Prägung der Fassade.

Unter § 3 e) werden auch die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung als Schutzgegenstand aufgeführt. Das Plangebiet zeigt diesbezüglich einen besonders grüngerprägten Charakter, da im Norden viel Grünland sowie Baumbestände vorhanden sind.

Die Silhouette des Ortes vom Strand und vom Wasser her ist gem. § 3 f) ebenfalls schützenswert.

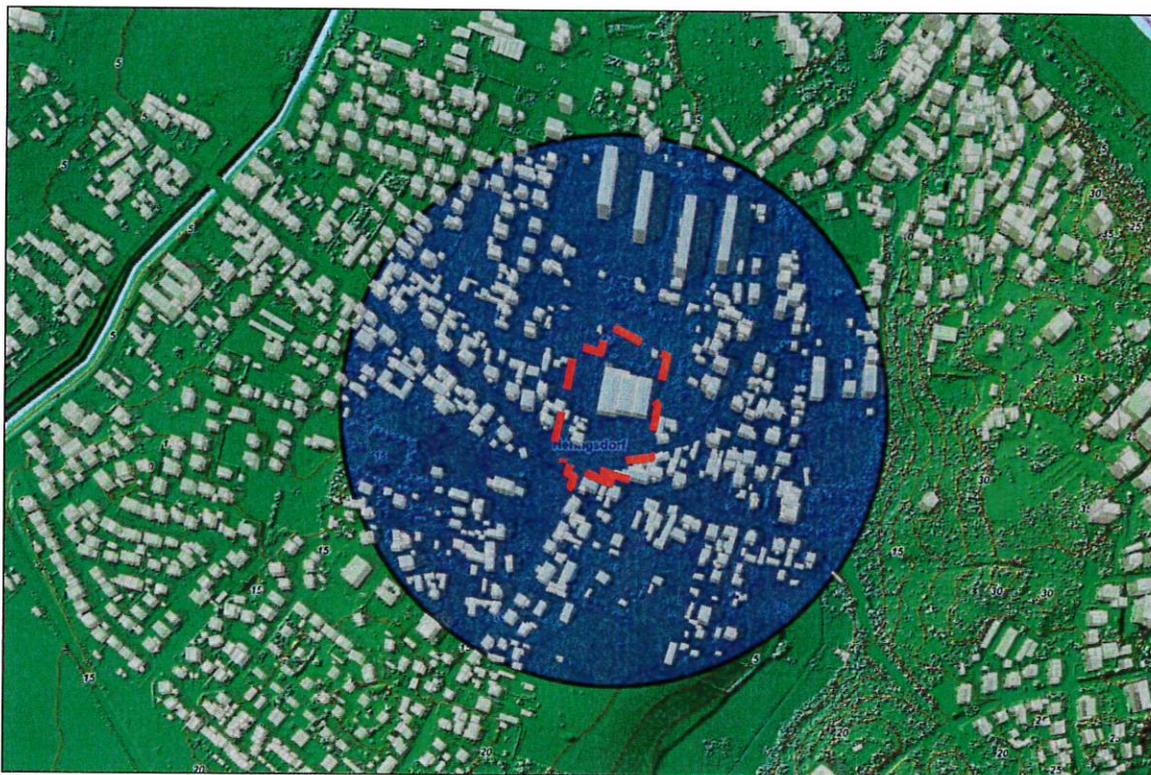


Abbildung 16: Gelände und Bebauung– Umgebung des Plangebietes in einem 300m Radius
(Quelle: GAIA M-V 2018)

Baudenkmal

In der Denkmalliste nach § 5 DSchG M-V ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) ein Baudenkmal erfasst. Bei dem Denkmal handelt es sich um ein einzelnes Gebäude. Das Baudenkmal befindet sich im Denkmalbereich.

Gem. § 3 d) der Verordnung über den Denkmalbereich ist besonders die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile zu schützen. Das Baudenkmal zeigt in der Fassadengliederung eine klare Struktur. Das Haupthaus und das Zwerchhaus unterscheiden sich insbesondere in der kleinteiligen Gestaltung der Fassade und der Fenster. Die Fassade besteht aus weißem Putz und ist insbesondere am Zwerchhaus mit Stuckelementen versehen. Bei der Dachform handelt es sich um ein leicht geneigtes Satteldach.

Das Gebäude spiegelt die Bäderarchitektur Ende des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts wider und stellt eine eher schlichtere Ausprägung dar.



Abbildung 17: Baudenkmal Neuhofer Straße 64
(Quelle: IPO 2015)

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler oder Bodendenkmalverdachtsflächen sind nicht bekannt. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

3.3.2 Stellplatzsatzung

Die Satzung 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), gemäß der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 12.10.2006, bildet den Rahmen, um städtebauliche Fehlentwicklungen, die durch die Anforderungen des ruhenden Verkehrs hervorgerufen werden können, zu vermeiden. Die Stellplatzsatzung regelt die erforderliche Anzahl, die Größe sowie die Gestaltung von Stellplätzen. Für den großflächigen Einzelhandel ist ein Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich.

3.3.3 Satzung über den Gehölzschutz Seebad Heringsdorf

Den Schutz der Baumbestände innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich des Plangebietes regelt die „Satzung über den Gehölzschutz Seebad Heringsdorf“ vom 23.12.2004. Demnach sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) gemessen in 1,30 m Höhe geschützt. Ausnahmen und Be-

freiungen von den Verboten des § 4 der Gehölschutzsatzung sind bei der Gemeinde zu beantragen.

3.3.4 Werbeanlagensatzung

Zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes verfügt die Gemeinde über eine Satzung zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen (Werbeanlagensatzung). Die Satzung wurde gemäß der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf vom 01.06.1999 gefasst und bildet den Rahmen zum Schutz der architektonischen, geschichtlichen und kulturellen Eigenart des Ostseebades Heringsdorf. Die Satzung stellt auch im Geltungsbereich des B-Planes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen.

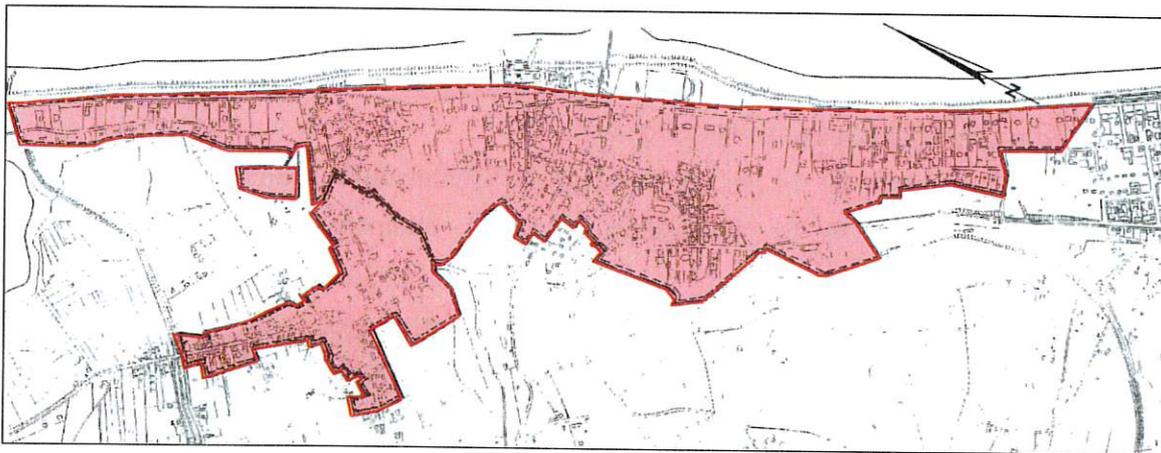


Abbildung 18: Lageplan Werbeanlagensatzung
(Quelle: Seebad Heringsdorf 1999)

3.3.5 Bergbauberechtigungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden teilte das Bergbauamt Stralsund am 28.06.2017 mit, dass der Bebauungsplan Nr.35 „Einzelhandelsstandort Ostseebad Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ teilweise im Bereich von Bergbauberechtigungen liegt. Die Eigentümer der Bergbauberechtigungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Eigentümer legten keine Einwände gegen die Planung dar.

3.3.6 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Es wird daher darauf hingewiesen, dass gem. § 14 Abs.2 ZollVG Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren dürfen. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass

Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen, an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten oder Wassergräben überbrücken. Das Hauptzollamt kann darüber hinaus auf eigene Kosten Grenzpfade, Durchlässe, Übergänge oder Brücken einrichten oder verbessern.

3.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne betreffen das Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 35:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Caravanstellplatz an der Triftstraße zum Sackkanal im OT Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
- Bebauungsplan Nr. 4 „Triftstraße – Im Bereich der ehemaligen Gartenanlage im OT Heringsdorf“ der Gemeinde Seebad Heringsdorf
- Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Triftstraße / Dünenweg in Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
- Bebauungsplan Nr. 14 „Im Mühlenkamp“ der Gemeinde Seebad Heringsdorf
- Bebauungsplan Nr. 52 „Wohngebiet Triftstraße - ehemalige Gärtnerei“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



Abbildung 19 Angrenzende Bebauungspläne (Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

3.4 Genehmigungsverfahren

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen. Die Gemeinde und die Straßenbauverwaltung planen den Umbau des vorhandenen Knotenpunktes „L266/Schulstraße“. Die Umsetzung des „Hauptregensammlers Ortslage Neuhoﬀ“ hat

bereits begonnen. Beide Vorhaben werden durch gesonderte Genehmigungen planungsrechtlich gesichert bzw. liegt die Plangenehmigung für den Regenwasserhauptsammler Neuhof vor. Bei der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes mit einer angrenzenden Wohnbebauung sind die Belange der gemeindlichen Projekte zu berücksichtigen. Für den Umbau des Knotenpunktes L266/Schulstraße werden teilweise im Bebauungsplaneine entsprechende Verkehrsflächen vorgesehen. Für den „Hauptregensammler Ortslage Neuhof“ werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen.

3.5 Sonstige Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Die EG-Umgebungslärmrichtlinie wurde mit dem Ziel verabschiedet, schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen und/ oder sie zu mindern. Mit der Umgebungslärmrichtlinie rückt der Schutz des Außenraums von Lärmeinwirkungen in den Fokus der Betrachtung. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie der Lärmaktionsplanung setzt daher auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung. Da Verkehr in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung eines Lärmaktionsplanes diese Umweltbelastung vermindert werden. Im Lärmaktionsplan 3. Stufe der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird die L 266 im Bereich des Geltungsbereichs als Hot Spot – Belastungsschwerpunkt Heringsdorf Nordwest – aufgeführt. Die Kreuzung L 266 / Labahnstraße / Schulstraße stellt den östlichen Beginn eines stark verlärmten Bereichs dar. Aufgrund der geschwindigkeitsdämpfenden und verstetigenden Wirkungen wird aus Gründen der Lärminderung die Realisierung eines Kreisverkehrs empfohlen. (vgl. PGT 2019, S. 14, 21).

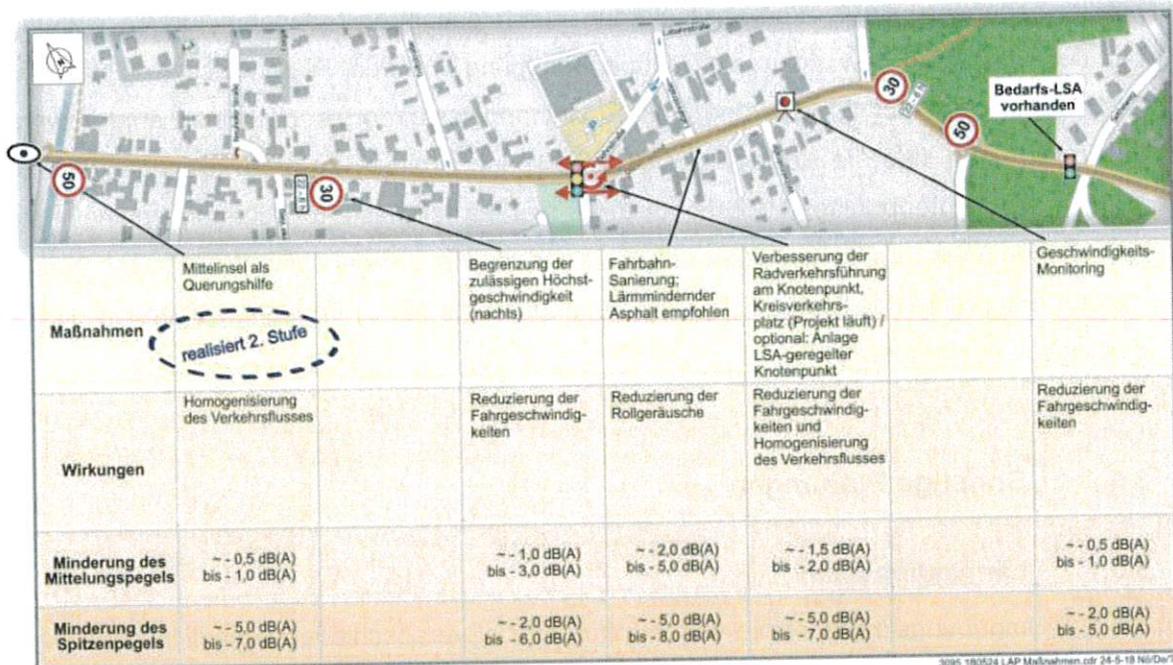


Abbildung 20: Maßnahmenkonzept - Heringsdorf L 266 (Neuhofer Straße) (Quelle: PGT 2019, S. 28)

3.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf beinhaltet die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde in Bezug auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung und fungiert daher als Abwägungsgrundlage für bauplanerische Maßnahmen. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist für die weitere Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Das Planvorhaben, den Ausbau des Einzelhandelsstandortes an der Labahnstraße, zielt auf eine räumliche und qualitative Verbesserung der Angebotssituation in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ab. Das Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, die Nahversorgungsangebote für die örtliche und touristische Nachfrage zu erweitern und den Standort zu stärken.

Der Standort Labahnstraße zählt zu den Grundversorgungsstandorten: „Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden“ (EZK S.75). Als Grundstandorte qualifizieren sich Standorte in (vornehmlich) städtebaulich integrierter Lage, an denen ein Verbund von zwei sich ergänzenden Einzelhandelsbetrieben lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Heringsdorfer Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche

geleistet werden kann. Sie stellen grundsätzlich ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar (EZK, S.98). Der Standort an der Labahnstraße fungiert daher als Grundversorgungsstandort und dient dazu eine räumliche Versorgungslücke zu schließen (EZK, S. 110).

Im Rahmen des EZK wurden dazu folgende Zielvorstellungen für den Grundversorgungsstandort an der Labahnstraße als Entwicklungsraum festgehalten:

- Sicherung und Stärkung des Grundversorgungsstandortes
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Räumliche und qualitative Verbesserung der Angebotssituation

Wie in Kapitel 1 erläutert wird die Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Bebauungsplanberücksichtigt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Hinweise und Maßnahmen dargelegt, die durch eine bauplanerische Festsetzung zur Unterstützung vorhandener Einzelhandelsstrukturen beitragen sollen. Eine Schwächung vorhandener Einzelhandelsstrukturen soll zwingend vermieden werden. Die Größe der Einzelhandelsvorhaben gefährdet den Versorgungsbereich der Innenstadt nicht, sondern ergänzt ihn. Daher sind sowohl der Lebensmitteldiscounter als auch der Lebensmittelsupermarkt an die entsprechende Sortimentsstruktur gebunden, damit keine Konkurrenzeffekte gegenüber dem zentralen Versorgungsgebiet der Innenstadt entstehen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente dienen der kurzfristigen und täglichen Bedarfsdeckung und der wohnungsnahen Grundversorgung. Dahingegen dienen die zentrenrelevanten Sortimente eher dem mittelfristigen Bedarf. In der Heringsdorfer Sortimentsliste (Anlage 3) sind die verschiedenen Warengruppen aufgeführt, die zu den kurzfristigen/mittelfristigen und langfristigen Bedarfen gehören. Ihr sind die nahversorgungsrelevanten und somit zulässigen Sortimente und Warengruppen zu entnehmen. Insgesamt soll durch die Bereitstellung und Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Sortiments die Nahversorgungsfunktion für die örtliche und touristische Nachfrage gestärkt werden.

3.5.3 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf dient als Handlungsgrundlage für das Agieren der Kommune in allen klimarelevanten Handlungsfeldern. Es umfasst die Sektoren Verkehr, öffentliche Gebäude, private Gebäude und Haushalte, Tourismus und Gesundheit. Es werden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die CO₂-Emissionen in der Gemeinde je nach Umsetzungsstand um 15 % (erschließbar) bis 60 % (theoretisch) gesenkt werden können (vgl. Klimaschutzkonzept, S. 172). Die vorgesehe-

nen Maßnahmen umfassen die folgenden Themenfelder, von den insbesondere die gebäude- und verkehrsbezogenen Maßnahmen in der Bauleitplanung zu beachten sind:

- „Energetische Sanierung / Instandsetzung von bestehenden Gebäuden
- Neuerrichtung von Gebäuden über den Standard der EnEV hinaus
- Erarbeitung von Bestandskatastern
- Fortschreibung von Bestandskatastern
- Verkehrsvermeidung / -verlagerung und umweltfreundliche Antriebe
- Anreizsystem für klimafreundliche Maßnahmen
- Wärmerückgewinnung
- Stärkung der ökologischen Landwirtschaft
- Energieeffiziente Straßenbeleuchtung
- Tarif- / Vertragsänderung beim Energieversorger
- Förderung der Vernetzung der Ver- und Entsorgung
- Konzepte und Fortschreibungen mit Klimaschutzbezug / konzeptionelle Ansätze
- Öffentlichkeitsarbeit“ (Klimaschutzkonzept, S. 143)

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Ziele der Planung

Basierend auf den in den vorherigen Kapiteln ermittelten Grundlagen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in seiner Funktion als Grundversorgungsstandort
- Nachverdichtung eines innerörtlichen, günstig erschlossenen Wohngebietes
- Sicherung, Ausbau und Neuordnung der verkehrstechnischen Anbindung
- Lösung der Regenwasserproblematik

4.2 Art des Verfahrens

Der Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf am 28.11.2013 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen erfolgen sowohl zur Art der baulichen Nutzung als auch zum

Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen. Das Planverfahren wird nach § 2 BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Planungszieles wird der Bebauungsplan als zweistufiges Verfahren und nach § 2 BauGB durchgeführt. In Zusammenhang mit der Umweltprüfung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Zu den Belangen der Umwelt hat am 23.06.2016 ein Scopingtermin stattgefunden.

Als weitere Fachgutachten wurden eine Verkehrstechnische Untersuchung, ein Schalltechnische Beurteilung sowie eine Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen erstellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Auslegung in der Zeit 10.07.2017 bis 11.08.2017 sowie dem Anschreiben vom 09.06.2017.

Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Auslegungen in der Zeit vom 20.04.2020 bis 22.05.2020 und zwischen dem 08.06.2020 bis 10.07.2020 sowie mit Anschreiben vom 08.04.2020. Nach Änderung wesentlicher Planungsinhalte wurde eine erneute Entwurfsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es erfolgte gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a BauGB und § 3 (2) des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen auf der Homepage der Gemeinde und auf dem Internetportal des Landes und zusätzlich im Rathaus zwischen dem 31.01.2022 bis 04.03.2022. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.01.2022 beteiligt.

4.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP von 2005 vorgibt. Die ausgewiesenen Mischflächen sind heute vorwiegend mit Ferienhäusern und -wohnungen versehen. Das Sondergebiet Einzelhandel entspricht in seiner Größe nicht mehr den heutigen Flächenanforderungen an den Einzelhandel.

Mit Ausnahme des Sondergebiets Einzelhandel entsprechen die Nutzungen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Die für das Plangebiet angestrebten Ausweisungen als Allgemeine Wohngebiete im Westen sowie die Vergrößerung des Sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel entsprechen eher der Struktur der umliegenden Bereiche des Ortes.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ wird seit 2014 bereits der FNP der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fortgeschrieben (Entwurfsstand 2016). Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ist geplant, eine entsprechende Flächenausweisung vorzunehmen.

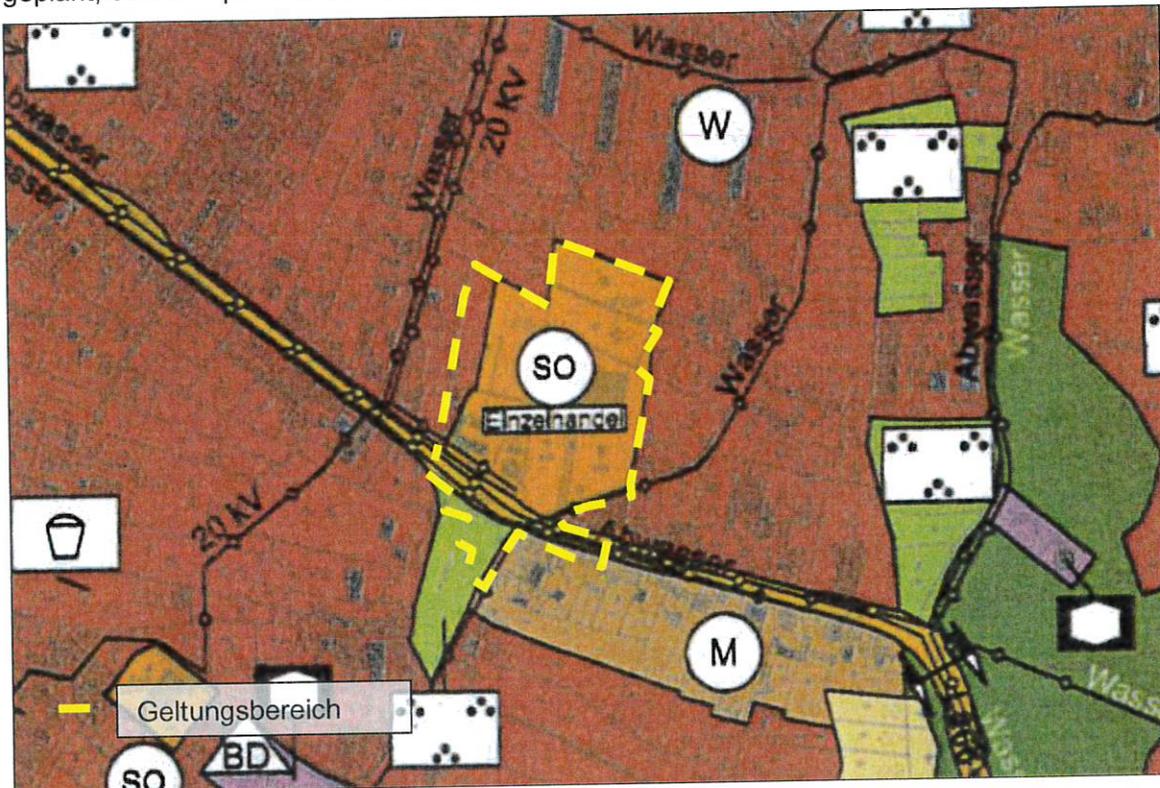


Abbildung 21: Auszug FNP-Entwurf 05/2017 Ostseebad Heringsdorf
(Quelle: Ostseebad Heringsdorf 2016)

Wird der von der Landrätin/dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

4.4 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Planungsstandort handelt es sich um einen Grundversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage, die sowohl einer fußläufigen, als auch einer PKW-Erreichbarkeit der Bevölkerung und Touristen gerecht wird. Eine Anbindung an angrenzende Verkehrsachsen ist gegeben. Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Labahnstraße basiert auf den

Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept und soll zur Stärkung des bestehenden Grundversorgungsstandortes beitragen.

Wie in Kapitel 2.3 erläutert, lässt die vorhandene städtebauliche Ordnung derzeit bedeutende Defizite erkennen, die es durch eine Neuordnung zu beheben gilt:

- Eingeschränkte Funktionalität und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes
- Nutzbarmachung einer innerörtlich gelegenen, untergenutzten Fläche
- Nicht funktionierende Entwässerung
- Unzureichende Verkehrserschließung des Einzelhandelsstandortes

Auf Grundlage dieser Bestandsanalyse und -bewertung haben sich aus städtebaulicher Sicht diverse Prämissen für eine nachhaltige Entwicklung ergeben.

Bebauungsstruktur

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ soll der bestehende Einzelhandelsstandort an der Labahnstraße zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die örtliche und touristische Nachfrage durch eine zeitgemäße Entwicklung des großflächigen Einzelhandels neu geordnet und erweitert werden. Die Gesamtattraktivität und -funktionalität soll durch eine Maximierung der Verkaufsfläche auf insgesamt 3.400 m² erhöht werden.

Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. Urteil vom 24.11.2005 BVerwG 4 C 10.01 um zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, da die Verkaufsfläche bereits im Bestand jeweils größer als 800m² ist. Die Erweiterung der Verkaufsflächen auf 3.400m² am Standort Labahnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Planungsvorhaben vorgesehen.

| Mögliche Erweiterung Einzelhandelsstandort | Bestand in m ² | | Planung in m ² | |
|--|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | BGF | Vkfl. | BGF | Vkfl. |
| ALDI | 910 | 688 | 2.150 | 1.400 |
| EDEKA | 1.360 | 946 | 2.500 | 2.000 |
| gesamt | 2.270 | 1.634 | 4.650 | 3.400 |

Tabelle 2 Erweiterung des Einzelhandelsstandortes

Die neuen Gebäudekubaturen der Einzelhandelsbetriebe werden, wie auch die aktuellen Gebäudekubaturen der Märkte, als Solitäre in städtebaulich integrierter Lage geplant. Für die Erweiterungen wird lediglich Baurecht für größere Kubaturen über den Bebauungsplange-

schaffen. Der Übergang zu den nördlich angrenzenden Flurstücken soll dabei abschnittsweise gestaltet und über Begrünung eingehegt werden. Festsetzungen zu abgestuften Höhen schaffen dabei eine schrittweise Angleichung an die angrenzenden Geländehöhen. Gezielte Bepflanzung dieser Flächen erhöht die optische Attraktivität der rückwärtigen Fassade. Die umliegenden baulich nicht genutzten Flächen im Westen des Plangebietes, sollen zur Ergänzung des Wohnbauflächenangebotes der Gemeinde überplant und nachverdichtet werden. Die Verdichtung entspricht der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf als Grundzentrum. Die Wohnbebauung soll sich in den Dimensionen den umliegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauungen anpassen. Entsprechend dieser Eigenschaften ist der Einzelhandelsstandort angemessen zu entwickeln, um eine abgerundete und gewachsene städtebauliche Ordnung zu erhalten, die dem Quartier angemessen ist.

Städtebauliche Gebäudeanordnung

Die Planung des neuen Einzelhandelsstandortes in Heringsdorf liegt in einer Nord-Süd-Ausrichtung, welche sich zum einen aus den erforderlichen Abständen zu der bestehenden Bebauung und zum anderen durch die Lage der Gemeinschaftsstellplätze im SO3 ergibt. Die Lage wird aus Gründen der optimalen Erschließungsmöglichkeit des Parkplatzes nicht verändert. Des Weiteren orientieren sich die Baugrenzen der Neubauten grundsätzlich an der Anordnung der Wohnhäuser der Nachbarbebauung. Durch diese Anordnung integriert sich die geplante Bebauung an den umliegenden Strukturen und schafft somit eine Weiterführung der Blickachse Nord/Süd.

4.5 Entwässerung

Die Regenentwässerung hat auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Es ist aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung nicht davon auszugehen, dass die Entwässerung vollständig durch Versickerung auf den privaten Flächen erfolgen kann. Für die privaten Flächen kann ein Antrag zur Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen gestellt werden.

Mit der geplanten Entwicklung besteht die Notwendigkeit die vorhandenen Entwässerungsprobleme am Einzelhandelsstandort und im direkten Umfeld langfristig zu lösen. Die öffentliche Oberflächenentwässerung ist kommunale Aufgabe. Die Kommune hat im Rahmen des Generalentwässerungsplanes und weiteren Variantenuntersuchungen im Grundsatz festgelegt, dass das Prinzip der historischen Grabenführung wieder über einen leistungsfähigen Hauptregensammler hergestellt wird, welcher in einem eigenständigen Plangenehmigungsverfahren geplant wird. Damit eine Erneuerung und Unterhaltung für den Hauptregensammler vorgenommen werden kann, sind Flächen vorgesehen, die außerhalb von Baufeldern und

am Geländetiefpunkt liegen. Hierfür sind insbesondere östlich des Einzelhandelsstandortes ausreichende Leitungsrechte notwendig und vorzusehen. Um die erforderlichen Gefälle und Überdeckungen für die Entwässerungsanlagen gewährleisten zu können, ist die Geländehöhen-situation in der Planung zu beachten. Die Entwässerung der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist nur in Verbindung mit der Neuerstellung eines Hauptregensammlers möglich.

4.6 Verkehr

Mit der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes entsteht mehr Kfz-Verkehr. Folgende Tagesbelastungen der Kfz-Verkehre (gemäß Bosserhoff-Verfahren) für den Bestand und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes sind im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Oktober 2018/ Juli 2021, Quelle: IPO Unternehmensgruppe GmbH) ermittelt worden. Diese verkehrstechnische Untersuchung (VTU) wurde mit Dauer des Aufstellungsverfahrens auf den neuen Prognosehorizont 2035 aktualisiert.

| Nutzung | Kundenverkehr [Pkw-Fahrten/Tag] | Beschäftigtenverkehr [Pkw-Fahrten/Tag] | Güterverkehr [Lkw-Fahrten/Tag] | Summe [Kfz-Fahrten/Tag] | neu induzierte Fahrten [Kfz-Fahrten/Tag] |
|-------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|----------------------------|--|
| ALDI (heutiger Zustand) | 1.251 | 12 | 7 | 1.270 | 769 |
| ALDI (Erweiterung) | 2.593 | 29 | 17 | 2.639 | 1.602 |
| Differenz | 1.342 | 17 | 10 | 1.369 | 833 |
| EDEKA (heutiger Zustand) | 1.012 | 18 | 11 | 1.041 | 636 |
| EDEKA (Erweiterung) | 1.861 | 33 | 20 | 1.914 | 1.169 |
| Differenz | 849 | 15 | 9 | 873 | 533 |
| zus. Verkehrsaufkommen | 2.191 | 32 | 19 | 2.242 | 1.366 |

Tabelle 3: Tagesbelastungswerte Kfz-Verkehr
 (Quelle: IPO 2018/2021)

Die durch die Erweiterung der Supermärkte zusätzlich zu erwartenden und über das vorhandene Straßennetz abzuwickelnden Verkehre wirken sich allgemein negativ auf die Qualität des Verkehrsablaufes aus und führen ohne verkehrsplanerische Maßnahmen zu einem Anstieg der mittleren Wartezeiten und der Rückstaulängen. Das im Rahmen des B-Planverfahren durchgeführte verkehrstechnische Gutachten aus dem Jahr 2018 zeigt auf, dass bei Beibehaltung der aktuellen Signalsteuerung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gefährdet und die zusätzlichen Verkehrsmengen gehäuft zu Überstauungen der Verkehrsanlage führen. Der Knotenpunkt erzielt unter den zu erwartenden Randbedingungen nur die Qualitätsstufe E in der Bewertung der Verkehrsqualität mit mittleren Wartezeiten von

um die 84s. Der Knoten ist damit nach Definition des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) nicht mehr leistungsfähig. Um eine verträgliche Verkehrsentwicklung mit zumutbaren Wartezeiten zu gewährleisten, wurden im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung verschiedene Maßnahmen geprüft, wie die Verkehrsqualität verbessert werden kann. Auf der einen Seite wurde die Modifizierung der Signalsteuerung mit einer Umverteilung der Freigabezeiten, auf der anderen Seite eine Umgestaltung des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz untersucht.

Das Gutachten kommt bei der Maßnahmenbetrachtung zu dem Ergebnis, dass mit dem Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz die beste Verkehrsqualität und damit die geringsten Wartezeiten erzielt werden können. Während beim Aufrechterhalten und modifizieren der Lichtsignalanlage (LSA) immer noch mittlere Wartezeiten von ca. 30s zu erwarten sind, reduzieren sich diese bei Anlage eines Kreisverkehrs auf ca. 15s und betragen damit im Vergleich zur LSA nur noch die Hälfte. Bei der Bewertung des Verkehrsablaufes nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen zeigt sich, dass mit Beibehaltung und Modifizierung der LSA maximal die Qualitätsstufe C erzielt werden kann. Der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr ermöglicht es bei konfliktfreier Führung mit dem Fußverkehr, die Qualitätsstufe B zu erzielen. Bei Aufrechterhaltung der Fußverkehre direkt in den Kreisverkehrszufahrten würde der Kreisverkehr ebenfalls die Qualitätsstufe C erzielen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Verfahren des HBS bei nicht signalisierten Knotenpunktformen deutlich höhere Anforderungen stellt als bei signalisierten Knotenpunkten. Der tatsächliche Vorteil des Kreisverkehrs wird deswegen erst in der Gegenüberstellung der Wartezeiten erkennbar. Hier zeigt sich, dass insbesondere auf der Landesstraße L266 mit ihrer hohen regionalen Verkehrsbedeutung bei der Anlage eines Kreisverkehrs sichtliche Einsparungen bei der mittleren Wartezeit erzielt werden können. Hier besteht Potential zwischen 6s und 21s bei der mittleren Wartezeit einzusparen.

Gleichzeitig profitiert auch der nicht motorisierte Verkehr vom geplanten Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehr mit höhenfreier Fuß- und Radverkehrsführung. Während an einer LSA insbesondere bei großen Unterschieden in der Verkehrsbelastung von Haupt- und Nebenrichtung lange Wartezeiten an den Furten auftreten, entstehen infolge der höhenfreien Verkehrsführung keine zusätzlichen Wartezeiten. Eine höhengleiche Führung des nicht motorisierten Verkehrs an Kreisverkehrszufahrten, die ebenfalls untersucht und in Erwägung gezogen wurde, würde die Anlage von Fußgängerüberwegen bedingen, die die Wartezeiten im Fußverkehr ebenfalls geringhalten würden. Die vorhandenen Belastungen im Kfz-, Fuß- und Radverkehr überschreiten allerdings die nach den Richtlinien für Fußgängerüberwege und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen festgelegten Einsatzkriterien für einen Fußgängerüberweg, sodass hier negative Auswirkungen im Kfz-Verkehr zu erwarten wären.

Mit den Erkenntnissen aus dem Verkehrsgutachten wird für die verträgliche Anbindung der zu erweiterten Einzelhandelsbetriebe an das Hauptverkehrsstraßennetz ein Kreisverkehrsplatz mit weitestgehend höhenfreier Fußgängerverkehrs-führung favorisiert.

Die Planung des Knotenpunktumbaus erfolgt in einem gesonderten Genehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan berücksichtigt hierfür einen Teil der erforderlichen Verkehrsfläche.

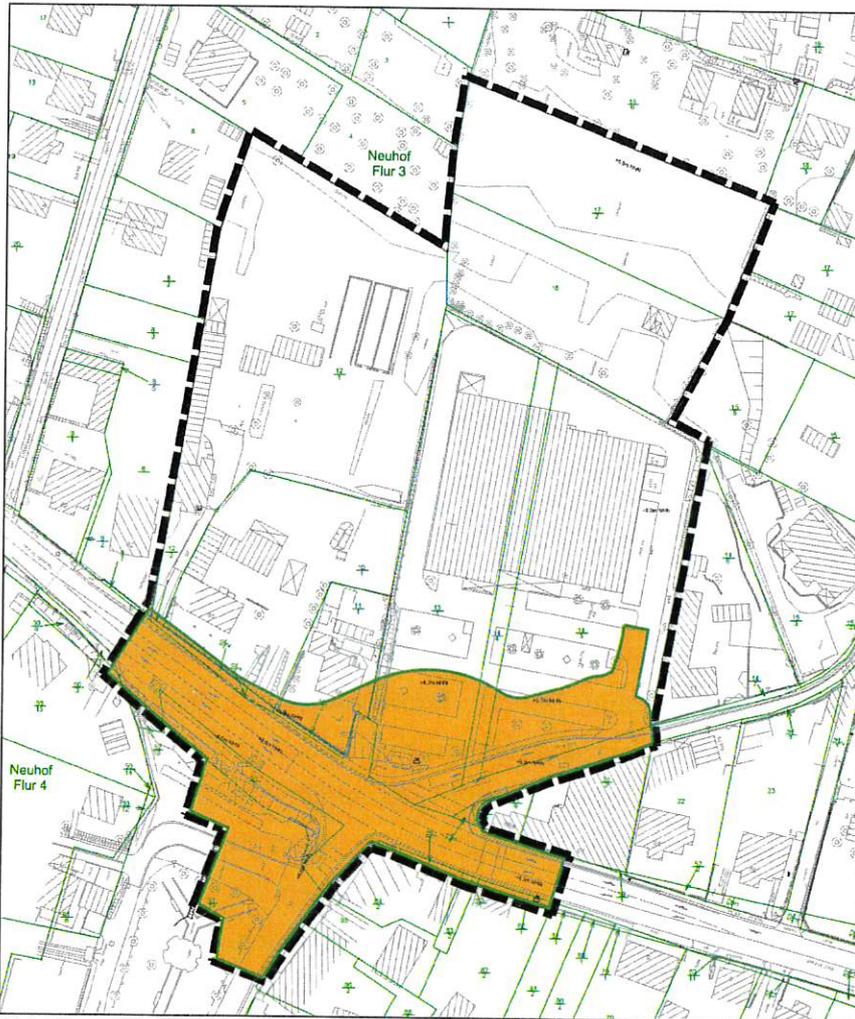


Abbildung 22: Flächenausweisung für Neuordnung der Verkehrsflächen
(Quelle: IPO 2019)

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde im Verlaufe des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben. Neue Erkenntnisse, wie bspw. Daten aus den Dauerzählstellen für den Radverkehr wurden in die Aktualisierung vom Juli 2021 einbezogen. Zudem wurde der Prognosehorizont bis auf das 2035 erweitert. Die Prognose des Verkehrsgutachtens geht auf dem Knotenpunkt Neuhofer Straße – Labahnstraße davon aus, dass die Verkehrsbelastung auch ohne Erweiterung der Einzelhandelsmärkte durch touristische und bauliche Entwicklung auf deutscher und polnischer Seite bis zum Prognosejahr 2035 steigen wird. Für den Radverkehr wird mit einer Zunahme von + 29,1 % für den motorisierten Verkehr mit + 21,6 % beim Pkw- und + 25,7 % beim Lkw-Verkehr gerechnet. Neben diesem Prognosefall wird auch

das Prognosejahr 2035 unter Einbeziehung der erweiterten Einzelhandelsmärkte begutachtet und als Prognoseplanfall beschrieben. Für den Prognoseplanfall wird die allgemeine Verkehrszunahme berücksichtigt und ergänzt um neu induzierten Verkehr durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes. Dabei werden im Prognosejahr 2035 ca. 1.370 Kfz zu dem bestehenden Ziel- und Quellverkehr des Standortes ergänzt. Die Verkehrsbelastung verteilt sich dabei etwas mehr in Richtung Labahnstraße. Dem zugrunde liegt die Annahme, dass mehr Menschen gewillt sein werden, ihre Fahrt für einen Aufenthalt an den neuen Einzelhandelsmärkten zu unterbrechen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass sowohl im Prognosenußfall wie auch im Prognoseplanfall, der bestehende lichtsignalisierte Knotenpunkt nicht angemessen leistungsfähig ist. Aus diesem Grund wird ein Umbau des Knotenpunktes empfohlen. Verkehrsflächen für einen möglichen Umbau werden deshalb im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 Gemeinde Ostseebad Heringsdorf festgesetzt. Dieser Umbau wird in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren geplant und beurteilt werden. Verschiedene Szenarien der Gestaltung wurden damit einhergehend modelliert. Die bereits ausgesprochene Empfehlung wird vom Gutachten bekräftigt.

4.6.1 Stellplatzflächen

Das Plangebiet wird über den neu geplanten Knotenpunkt verkehrstechnisch erschlossen. Der östlich gelegene Anbindepunkt wird dabei verkehrstechnisch so ausgebaut, dass die Zufahrt als Ein- und Ausfahrt dienen kann. Bei den Berechnungen für die erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf in der Anlage 1, dass ein Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche benötigt wird. Das ergibt eine erforderliche Kfz-Stellfläche von min. 170 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr. Raumgliedernde Baumpflanzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung mit einzubeziehen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für den Einzelhandel vorzusehen.

4.6.2 Lieferverkehr

Der Lieferverkehr für die Einzelhandelsbetriebe kann über die öffentliche Verkehrsfläche und die Labahnstraße und über die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze zu den Ein- und Ausladerampen der Märkte gelangen. Die Fahrbahnbreiten sind so dimensioniert, dass Sattelzüge diese mit den entsprechenden Schleppkurven passieren können. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung weiterhin zu gewährleisten. Der Lieferverkehr für die Wohngebäude kann über die Ein- und Ausfahrt der Märkte und dessen Parkplätze zu den Flächen der

Wohngebäude gelangen. Entsprechende Fahrrechte (GFL1/ GFL3) wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.6.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Knotenpunkumbaus „L266/Schulstraße“, der im Rahmen eines separaten Genehmigungsverfahrens erfolgt, ist ein Ausbau der Fuß- und Radwegenetze durch Unterführungen und separate Wegeführungen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird dafür die erforderliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Da es sich bei dem geplanten Einzelhandelsstandort um einen Grundversorgungsstandort handelt, für den eine fußläufige Erreichbarkeit entsprechend von Bedeutung ist, wird das Einzugsgebiet sowie die geplante Fuß- und Radwegeführung im Folgenden erläutert.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde das Einzugsgebiet der fußläufigen Erreichbarkeit definiert. Dadurch zeigt sich, dass durch das unmittelbare und mittelbare Einzugsgebiet für Fußgänger ein hohes Fußgängeraufkommen zustande kommt, welches einen entsprechend dimensionierten Ausbau der Fußgängerwege erforderlich macht.

Im Rahmen des Konzeptes wird die fußläufige Erreichbarkeit im Einzugsgebiet der Märkte aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Heringsdorf über ein Entfernungsmaß von 600 Meter für Fußgänger als Entfernungsmaß für die akzeptierte Distanz angenommen. Diese Distanz wird als kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistanzen wahrgenommen, d.h. es handelt sich hier um die maximal fußläufig zurückgelegte Strecke zwischen Wohn- und Angebotsstandort. Zur genaueren Definition des Einzugsgebietes wurden anstelle von Einzugsradien Isodistanzen zur Darstellung des Einzugsgebietes gewählt. Es handelt sich dabei um die tatsächlichen Wegestrecken, die zurückgelegt werden. Aufgrund der topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Heringsdorf liegt dabei der nachfolgenden Darstellung die Annahme zugrunde, dass die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in einer Entfernung von 600 bis maximal 800 m zu Fuß aufgesucht werden. Das entsprechende Einzugsgebiet wird in der nachfolgenden Karte aufgeführt.

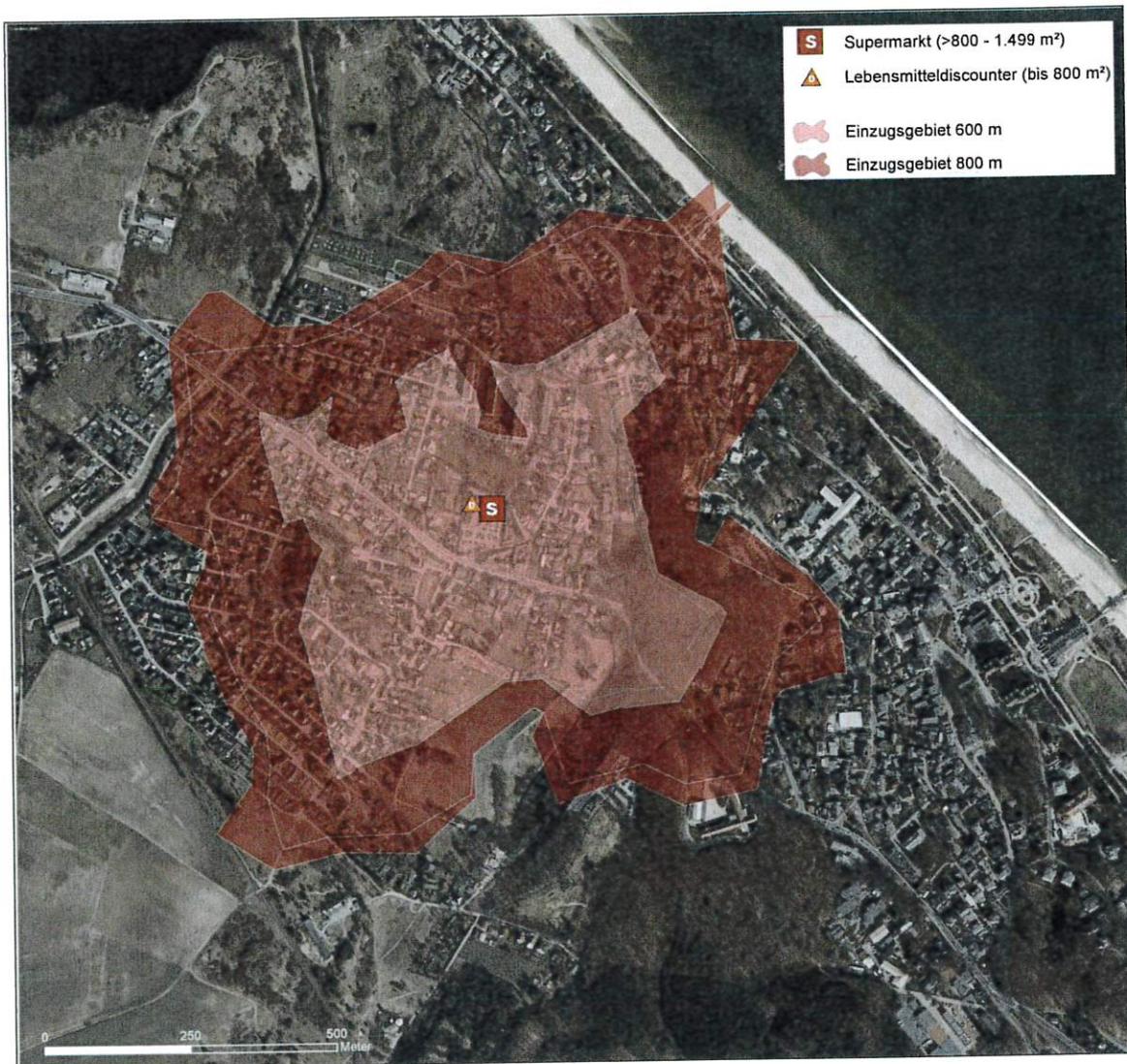


Abbildung 23: Einzugsgebiet der Märkte
(Quelle: Junker + Kruse 2018)

Im Einzugsgebiet von 600m finden sich ca. 300 Gebäude, im Einzugsgebiet von 800m finden sich ca. 520 Gebäude. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude, teilweise auch um Ferienwohnungen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt (vgl. Zensus 2011) und einem geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern ergibt sich daher ein Einzugsgebiet von ca. 1.200 Personen, die sich im fußläufigen Einzugsgebiet des Marktes befinden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Schätzung, da es sich bei der tatsächlichen Anzahl der im Haushalt lebenden Personen um eine unbekannte Größe handelt.

Separat geführten Wegesysteme erhöhen die Verkehrssicherheit dieser Verkehrsteilnehmer. Anstelle von Überführungen im Kreisel werden die Wege unterirdisch über Tunnelanlagen geführt, damit der Rad- und Fußgängerverkehr kontinuierlich fließen kann und der Verkehrs-

strom nicht durch Wartezeiten (wie z.B. durch Fußgängerüberführungen im Kreisel oder eine Lichtsignalanlage) unterbrochen wird.

Geplant ist, Radfahrer von Wolgast kommend mit einem Aufstellbereich für Linksabbieger auf die geplante Radverkehrsanlage im 2-Richtungsverkehr zu führen, durch die in der Fortführung sowohl der Einkaufsmarkt als auch die Labahnstraße erreicht werden können. Eine Weiterfahrt Richtung Ahlbeck kann durch ein Rechtsabbiegen in den Tunnel, der die Landesstraße quert, erfolgen. Radfahrer von Süden kommend fahren in der Schulstraße, die als Fahrradstraße ausgewiesen werden soll, bis in Höhe des Fußgängerüberweges, wo sie auf den Gehweg geleitet werden, um Richtung Ahlbeck weiterzufahren. Eine Mitnutzung des Gehwegs ist aus Platzgründen unumgänglich. Nach Passieren des Knotenpunktes erfolgt wiederum die Ableitung in die Fahrbahn. Zum Erreichen des Marktes und nördlich gelegenen Bereichen kann die Landesstraße wiederum mittels Tunnel gequert werden. Fahrradfahrer aus Richtung Ahlbeck kommend werden vor dem Kreisverkehr auf die Nebenanlagen aufgeleitet und gelangen über den Radweg zum Einkaufsmarkt oder der nördlichen Bebauung. Für eine Weiterfahrt in Richtung Wolgast wird der Radfahrer außerhalb des Knotenpunktes in die Fahrbahn gelenkt. Das südliche Teilstück der Labahnstraße (Flurstück 24/2, Neuhof, Flur 3) wird zukünftig für den motorisierten Verkehr nur noch als Stichstraße zur Landesstraße zur Verfügung stehen, um Schleichverkehr in diesem Bereich zu verhindern und diesen Bereich verkehrlich zu beruhigen. Eine Durchlässigkeit für Radfahrer ist jedoch gegeben.

4.6.4 Feuerwehr

Im Havariefall ist es der Feuerwehr möglich die Gebäude über die Labahnstraße anzufahren. Über die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze können Feuerwehrfahrzeuge die Einzelhandelsgebäude von Süden erreichen. Es ist zudem über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu ermöglichen, dass die Einzelhandelsgebäude auch aus westlicher und östlicher Richtung im Brandfall erreicht werden können. Über ein Gehrecht (GR2) wird ein Rettungsweg für die Feuerwehr entlang der nördlichen Baugrenze vorgehalten. Ebenso ist über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sicherzustellen, dass die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten durch die Feuerwehr erreicht werden können.

4.7 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 35 dient der Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes. Zudem führt eine Landesstraße durch das Plangebiet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend Wohnbebauungen. Ebenso ist im Plangebiet selbst auch eine Wohnbebauung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind in der Planung die zu erwartenden Immissionen

durch das Gewerbe und den Verkehr auf die zu schützenden Wohnbebauungen zu berücksichtigen. Dazu wurde zum einen eine Schalltechnische Beurteilung und zum anderen eine Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet.

4.7.1 Lärmimmissionen

Die schalltechnische Beurteilung untersucht den nach TA-Lärm zu beurteilenden Gewerbelärm im Plangebiet, den nach den Orientierungswerten der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. DIN 4109-1 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu beurteilenden Straßenverkehrslärm im Plangebiet sowie den gemäß der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu beurteilenden und im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens zu berücksichtigende Straßenverkehrslärm außerhalb des Plangebiets. Die genauen Beurteilungsgrundlagen sowie die angewandte Methodik sind der Beurteilung zu entnehmen. Die durchgeführten Berechnungen haben insgesamt ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 35 aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Es sind Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Die durch die schalltechnische Beurteilung vom 13.01.2020 vorgeschlagenen Festsetzungen werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und im Folgenden zusammengefasst:

- **Straßenverkehrslärm im Plangebiet**
Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Plangebiets durch die Lärmimmissionen der Neuhofer Straße überschritten. Als Maßnahme des passiven Lärmschutzes werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.
- **Gewerbelärm im Plangebiet**
Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden durch den geplanten Einzelhandelsstandort überschritten. Daher werden als Maßnahme des aktiven Lärmschutzes Lärmschutzwände in der durch die Beurteilung errechneten Höhe festgesetzt.
Die Beurteilung benennt zudem folgende Auflagen für die Baugenehmigung der Einzelhandelsgebäude, die für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm angenommen werden:
 - Zeitliche Begrenzung der Liefer- und Öffnungszeiten
 - (Teil-)Einhausung der Anlieferungszonen
 - Asphaltierte Fahrgassen für den Parkplatz

Die Einhausung der Anlieferungsrampen wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die anderen Auflagen, insbesondere zu den Liefer- und Öffnungszeiten

ten, können aufgrund eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und sind daher im Rahmen der Baugenehmigung oder eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

- Straßenverkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Bedingt durch den Straßenverkehrslärm entsteht an drei Objekten außerhalb des Plangebiets (Labahnstraße 17, Neuhofer Straße 12, Neuhofer Straße 13) dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz. Dies ist außerhalb des B-Planes in einem gesonderten Genehmigungsverfahren, das als eigenständiges Verfahren zum Knotenpunktumbau durchgeführt wird, zu regeln.

Im Laufe des Verfahrensfortschrittes wurde ein neuer Entwurfsstand zum Bebauungsplan erarbeitet. Dieser aktualisierte Entwurfsstand veranlasste eine überarbeitete schalltechnische Beurteilung in 2021.

Im aktualisierten Gutachten vom 19.11.2021 wurde eine aktualisierte VTU Stand Juli 2021 zugrunde gelegt und in der Planung unternommene wesentliche Änderungen berücksichtigt. Es wurde untersucht, wie sich durch Änderungen in der VTU Stand Juli 2021 und eine Absenkung der OKFF innerhalb der Baugrenze der Baugebiete SO 1 und SO 2 Änderungen in Maßnahmen des Schallschutzes ergaben. Die sich daraus ergebenden Änderungen betreffen sowohl den aktiven als auch den passiven Schallschutz.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Festsetzungen zu Höhen von Lärmschutzwänden geänderte Empfehlungen getroffen und als Festsetzung in den Planteil B übernommen werden können. Die verringerte OKFF der Baugrenzen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 zeigten Auswirkungen auf die Effekte durch Gewerbelärm. Diese Festsetzungsänderungen im Bebauungsplan veranlassten eine empfohlene Verkürzung der Lärmschutzwand auf der Fläche D und eine Verlängerung der Einhausung der Ladezonen westlich innerhalb des Baugebietes SO 1. Die o.g. Aussagen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wurden aufrechterhalten. Als Maßnahme gegen den Straßenverkehrslärm werden die baulichen Anforderungen zum passiven Schallschutz an den betroffenen Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden als Auflagen in die Baugenehmigung bzw. einen städtebaulichen Vertrag übernommen. Des Weiteren wurden Beipläne zur Verdeutlichung der Außenlärmpegel in den Planteil eingearbeitet.

Mit Stand 29.03.2022 wurde die schalltechnische Beurteilung ergänzt. Inhalt der Ergänzung waren Untersuchungen zu Sonntagsöffnungszeiten des Einzelhandelsstandortes. Untersucht wurde, in welchem Ausmaß der Betrieb an Sonntagen die gesetzlich geschützten Ruhezeiten der angrenzenden Umgebung stören würden. Grundlage für die ergänzende Untersu-

chung bildeten statistische Werte der Einzelhändler zu Kundenzahlen der sonntäglichen Öffnungszeit. Nach Anpassung dieser Zahlen an das prognostizierte Kundenaufkommen im Planfall wurde die ergänzende schalltechnische Berechnung durchgeführt. Ergebnis dieser Berechnung sind Empfehlungen für den Betrieb mit Sonntagsöffnungszeit. Empfehlungen für diese Betriebsöffnungszeit sind ein Untersagen der Anlieferung an Sonn- und Feiertagen mit Lkw sowie eine Begrenzung der Öffnungszeit von 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Diese Empfehlungen sind als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der bereits festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und der o.g. Auflagen ergibt sich keine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte nach TA-Lärm für Sonn- und Feiertage.

4.7.2 Schadstoffimmissionen

In der gutachtlichen Stellungnahme vom 14.10.2019 wurde mit Hilfe von Emissionsfaktoren aus dem Handbuch für Emissionsfaktoren im Straßenverkehr die Schadstoffemissionen durch den geplanten Einzelhandelsstandort sowie die L266 ermittelt und die zu erwartenden Immissionen im Bereich der benachbarten Grundstücke über Ausbreitungsrechnung mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 ermittelt.

Die Gutachtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass alle Immissionswerte für die Komponenten Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, PM10 und PM2,5 (Feinstaub), Benzol und Kohlenmonoxid mit großer Sicherheit eingehalten werden und die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes somit aus Sicht der Schadstoffimmissionen vertretbar ist. Nach der ersten Entwurfsauslegung und der erfolgten Überarbeitung der Planzeichnung wurde das Gutachten aktualisiert.

In der Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme 2021 wurde konkret untersucht, inwieweit die Änderungen der OKFF von 5,30 m auf 4,50 m DHHN92 Einfluss auf die bisherige gutachterliche Stellungnahme vom 14.10.2019 haben könnte. Dabei einbezogen wurde auch die aktualisierte schalltechnische Beurteilung aus 2021 und die darin enthaltenen Empfehlungen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Bewertung durch die Stellungnahme aus 2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 Gemeinde Ostseebad Heringsdorf bestätigt wurde. Eine Überschreitung entsprechender Grenzwerte für die o.g. Schadstoffe wird als nicht wahrscheinlich erachtet.

4.8 Nachbarschutz

Die bauliche Nutzung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist über das gegenseitige Rücksichtnahmegebot an den Nachbarschutz gebunden. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen sich keine unzumutbaren Folgen für die angrenzenden Nachbarn ergeben. Ein zu berücksichtigender Punkt ist dabei die Verschattung benachbarter Grundstücke. Zur Beurteilung unzumutbarer Beschattung durch das Vorhaben wurde eine Simulation durchgeführt und graphisch anschaulich vorgelegt. In dieser Simulation wird der Schattenwurf der geplanten Gebäude zu den verschiedenen Quartalen und jeweils verschiedenen Tageszeiten simuliert. Zu diesem Zweck wurden Modelle der Ausführungsplanung des geplanten Einzelhandelsstandortes mit den im Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Ostseebad Heringsdorf festgesetzten maximalen Höhen als Kubatur sowie die Bäume der angrenzenden Grundstücke modellhaft digitalisiert. Zunächst wurde diese Simulation mit Stand 15.11.2021 für die Einzelhandelsgebäude dargestellt und in einem zweiten Schritt (Stand 04.06.2022) auch für die geplanten Wohngebäude. Diese digitalen Modelle wurde auf ein Digitales Geländemodell gestellt, um die Topografie vor Ort zu berücksichtigen sowie die geplanten Bauhöhen der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude miteinzubeziehen.

Für das 1. Quartal eines Jahres wurde der Sonnenstand des 15. Januars angenommen. Für das 2. Quartal der 15. April, für das dritte Quartal der 15. Juli und für das 4. Quartal der 15. Oktober. In jedem dieser Quartale wird der Schattenwurf zu denselben Tageszeiten simuliert. Die Tageszeiten sind für das 1. und 4. Quartal 08:00 Uhr, 10:00 Uhr, 12:00 Uhr, 14:00 Uhr, 16:00 Uhr und 18:00 Uhr. Für das 2. Und 3. Quartal werden die Zeitschnitte 06:00 Uhr morgens und 20:00 Uhr abends dazu genommen.

Zu 08:00 Uhr am 15. Januar befindet sich der Einzelhandelsstandort noch in Dunkelheit. Das gesamte Plangebiet und die umgrenzende Bebauung liegt verschattet vor. Um 10:00 Uhr treffen Schatten der geplanten Gebäude aus den WA-Gebieten auf Bestandsgebäude der Grundstücke Triftstraße 15 und 14. Im nördlichen Bereich überlagern die Schatten der Einzelhandelsgebäude überwiegend Gartenflächen. Bereits um 12:00 Uhr dieses Tages werden überwiegend nur Flächen des Plangebiets beschattet. Hinzu kommt eine teilweise Verschattung eines Gartengrundstückes der Triftstraße 11d. Zu 14:00 Uhr kommt es auch zu einer teilweisen Verschattung mehrerer Bestandsgebäude Triftstraße 11d durch das geplante Einzelhandelsgebäude. Zu 16:00 Uhr ist die Dämmerung wieder soweit fortgeschritten, dass das gesamte Plangebiet in Dunkelheit liegt.

Am 15. April um 06:00 Uhr liegt das Plangebiet noch vor Sonnenaufgang in Dunkelheit. Um 08:00 Uhr ist die Verschattung dadurch geprägt, dass keine Verschattung von Bestandsgebäuden feststellbar ist. Der Schattenwurf erfolgt direkt aus Richtung Osten und geringfügige Beeinträchtigungen gehen vom Schattenwurf der drei geplanten Wohngebäude der WA-

Gebiete aus. Er reicht knapp an ein Bestandsgebäude der Neuhofer Straße 62 heran. Die geplanten Wohngebäude beeinträchtigen zudem in geringem Umfang Gartenflächen der Triftstraße 15 sowie der Triftstraße 14.

Bereits um 10:00 Uhr dieses Tages ist keine nennenswerte Verschattung außerhalb des Plangebiets feststellbar. Dieser Zustand hält die restliche Zeit des Tages bis zu Sonnenuntergang zu 20:00 Uhr an.

Am 15. Juli um 06:00 Uhr morgens sind bereits lange Schattenwürfe aus Richtung Nordosten feststellbar. Sie gehen vornehmlich von den geplanten Gebäuden der WA-Gebiete aus und erstrecken sich teilweise auf Bestandsgebäude der Grundstücke Neuhofer Straße 62 sowie der Nebengebäude Neuhofer Straße 63. Des Weiteren werden durch dieselben Gebäude Gartenflächen der Neuhofer Straße 63 und der Triftstraße 15 verschattet.

Zu 08:00 Uhr liegen nur teilweise Verschattungen der Gartenflächen von Triftstraße 15, 14 und 13 sowie der Neuhofer Straße 63 vor. Der Schattenwurf geht dabei hauptsächlich von den geplanten Wohngebäuden im WA-Gebiet aus, teilweise auch vom Einzelhandelsgebäude SO 2. Zwischen 10:00 Uhr und 18:00 Uhr erfolgt keine weitere Verschattung außerhalb des Plangebiets. Ab 20:00 Uhr bis zum angegebenen Sonnenuntergang 21:20 Uhr kann von einer Verschattung der Gartenfläche auf den Grundstücken Labahnstraße 14, 14b, 15b und 15a durch die Einzelhandelsgebäude ausgegangen werden.

Am 15. Oktober beginnt die Schattenwurf-Simulation um 08:00 Uhr. Der Schattenwurf erfolgt aus Richtung Südost. Zu dieser Uhrzeit erfolgen Schattenwürfe durch sowohl die geplanten Wohngebäude als auch durch die geplanten Einzelhandelsgebäude auf benachbarte Bestandsgebäude und Gartengrundstücke. Davon sind betroffen die Grundstücke Triftstraße 15 und Triftstraße 14 sowie in geringem Maße das Grundstück Neuhofer Straße 63. Des Weiteren werden Gartenflächen der Triftstraße 13 durch das geplante Einzelhandelsgebäude verschattet. Um 10:00 Uhr liegen die Schattenwürfe aus dem Plangebiet wieder nahezu vollständig innerhalb des Plangebiets. Dieser Zustand hält bis ca. 14:00 Uhr an. Ab 14:00 Uhr fällt der Schatten geringfügig insbesondere von den geplanten Einzelhandelsgebäuden auf die Gartenflächen des Grundstücks Triftstraße 11d. Dabei findet auch eine Überlagerung mit den Schattenwürfen der Bestandsbäume auf den angrenzenden Grundstücken statt. Teilweise werden auch die Bestandsgebäude durch Bäume verschattet. Um 18:00 Uhr ist wieder mit dem Sonnenuntergang und einsetzender Dämmerung für das gesamte Plangebiet und angrenzende Grundstücke zu rechnen.

Bei Auswertung der erfolgten Simulation lassen sich umfangreiche Schattenwürfe insbesondere in den frühen und späten Tageszeiten des Winterhalbjahres belegen. Davon sind zu meist die unbebauten Gartengrundstücke betroffen. Teilweise findet eine Überlagerung durch die ebenfalls stark ausgeprägten Schattenwürfe der Bestandsbäume statt. In einzelnen Fällen werden die nördlich angrenzenden Wohngebäude zwischen Oktober und April zu

Tageszeiten des Nachmittags von einer Verschattung betroffen sein. Dabei wird die Verschattung durch geplante Gebäude des Vorhabens als geringfügig eingeschätzt. Es wird deutlich, dass eine wesentliche Verschattung von den Bestandsbäumen ausgeht.

Zusammenfassend erfolgt nachfolgende Einschätzung:

Die Angaben der Auswertung der Simulation geben einen annäherungsweise Einblick in die Ergebnisse der modellierten Verschattung. Dabei muss angemerkt werden, dass immer nur von einer teilweisen Verschattung ausgegangen werden kann und sowohl die Gartenflächen als auch die benachbarten Bestandsgebäude nie vollständig über den angegebenen Zeitraum verschattet werden. Im 3. und 4. Quartal sind zudem wesentliche Überlagerungen mit Schattenwürfen der Bestandsbäume feststellbar.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine unzumutbare Verschattung der angrenzenden Flurstücke auftritt. Die Ergebnisse der Simulation liegen als Anlage 7 der Begründung bei.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung bestehen aus der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete WA1 und WA2, unter Ausschluss unverträglicher bzw. mit dem Planungsziel nicht vereinbarere Nutzungen, zwei Sonstiger Sondergebiete großflächiger Einzelhandel (SO1 und 2) sowie eines Sonstigen Sondergebietes SO3 Gemeinschaftsstellplätze für den Einzelhandel.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 werden entsprechend den Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Labahnstraße ein Sonstiges Sondergebiet SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung zweier Sonstiger Sondergebiete ist erforderlich, da es sich bei den beiden Märkten zum einen um einen Lebensmitteldiscounter und zum anderen um einen Lebensmittelsupermarkt mit unterschiedlichen Verkaufsflächen handelt.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 unterscheiden sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, nicht jedoch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen

Die Allgemeinen Wohngebiete werden als WA 1 und WA 2 in der Planzeichnung festgesetzt. Der westliche Teil des Plangebiets ist entsprechend dem Charakter der benachbarten Gebiete als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ basiert auf einer Erfassung der im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur, die in diesem Teil des Plangebiets fortgeführt werden soll. Die Nutzung in diesem Teil des Plangebiets ist damit eindeutig als WA im Sinne des § 4 BauNVO zu charakterisieren.

Es werden zur genaueren Regelung der baulichen Nutzung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig. Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO sind nicht zulässig.“

Das WA soll vorwiegend dem Wohnen dienen, da das Baugebiet vorwiegend von Wohnen umgeben ist und zusätzlicher Verkehr, der mit darüber hinaus gehenden Nutzungen entstehen könnte, aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden ist. Daher sind bis auf Wohngebäude sowie kulturelle und soziale Anlagen sämtliche gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Aus Gründen der Immissionsvermeidung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Betriebe würden zeitlich nicht begrenzten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auslösen und könnten die neue Wohnanlage und die Wohnnutzungen im Umfeld durch Lärmbelastungen beeinträchtigen. Ebenso sind Ferienwohnungen unzulässig. Das dauerhafte Wohnen steht in diesem Bereich im Fokus der Planung und dient als Ergänzung an das bereits bestehende Wohngebiet im Westen. Mit der Unzulässigkeit sollen Konflikte zum bestehenden Wohnbereich vermieden werden.

Der Ausschluss von der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ist erforderlich, da diese Nutzungen nicht gebietsverträglich und nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur zu integrieren sind.

Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Verdichtung bezüglich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Anlagen der Verwaltung können darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, weil sie in der Regel eine vergleichsweise große Betriebsfläche benötigen und in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht nicht den Planungszielen entsprechen.

Der Ausschluss von Tankstellen (nebst zugeordneten Shops und Werkstätten), die überwiegend im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, zu vermeiden. Eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen ist außerdem entlang der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sichergestellt (z.B. Ahllbecker Chaussee Bansin).

Durch den Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und in Teilen Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wird die Zweckbestimmung des WA nicht in Frage gestellt und die eindeutige Bestimmung des Wohnens gestärkt.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO1

Das Sonstige Sondergebiet SO1 wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es umfasst einen Teilbereich des Grundversorgungsstandortes für die wohnungsnah Grundversorgung im Bereich Heringsdorf Neuhof gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.

Zulässig sind:

- a) Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m²
-

- b) Zentrenrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Anlage 3 der Begründung) nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (140 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- c) Stellplätze,
- d) Werbeanlagen“

Für den Großflächigen Einzelhandel im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von max.1.400 m² mit einem breiten und tiefen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorgesehen; der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Nahversorgung. Mit der Konkretisierung des Sortiments auf die Lebensmittelbranche und der Beschränkung der Verkaufsflächengröße werden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Marktes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden. Andererseits kann ein Discounter mit max. 1.400 m² Vklf. in einer modernen und kundenfreundlicheren Inneneinrichtung am selben Standort die Versorgung des Einzugsbereiches zum Teil übernehmen.

Zur Sicherung der derzeit vorhandenen Ladenstruktur bzw. zur Abrundung des Versorgungsangebotes soll eine begrenzte Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Einschränkung bezieht sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (140 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche zulässig.

Als weitere zum Betrieb eines Lebensmitteldiscounters gehörende Anlagen sind Stellplätze und Werbeanlagen zulässig. Grundsätzlich soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe übliche Maß hinaus unterbleiben. Dies gilt insbesondere aufgrund des werbewirksamen Standortes an der Hauptstraße (Neuhofer Straße).

Insgesamt können hierdurch die Voraussetzungen für die Stärkung eines wohnortnahen Grundversorgungsstandortes geschaffen werden.

Aufgrund einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezüglich der Festsetzung der Verkaufsflächen erfolgte die Einholung einer Stellungnahme vom Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde. Demnach steht die Größe der geplanten Verkaufsfläche im Einklang mit Planungen von Einzelhandelseinrichtungen ähnlichen Typs der vergangenen drei bis fünf Jahre. Statistiken zu durchschnittlichen Bestandsmärkten unterliegen Verzerrungen aufgrund alter Bestandsmärkte. Diese sind bis zu 20 Jahre alt und erfüllen keine zeitgemäßen Ansprüche mehr. Die geplante Erweiterung ist daher als marktüblich und angemessen zu bewerten.

Trotz der geplanten Größe des Einzelhandelsstandortes ist weiterhin von einer Funktion der Nahversorgung auszugehen. Durch die Kategorisierung als Vollsortiment-Einzelhandel liegen dem Standort der gesamte Ortsteil Heringsdorf mit seinen Fahrrad- und Pkw-Kunden als nah zu Versorgende zugrunde. Saisonal bedingt steigt die Einwohnerzahl des Ortsteils stark an. Diese Gäste müssen ebenfalls wohnortnah mitversorgt werden. Als Standort bleibt die Einzelhandelseinrichtung trotz der Erweiterung der Verkaufsflächen wohnortnah, da er für den gesamten Ortsteil Heringsdorf als ergänzender Discounter zur Verfügung steht. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist demnach gerechtfertigt.

5.1.3 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2

Das Sonstige Sondergebiet SO1 wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es umfasst einen Teilbereich des Grundversorgungsstandortes für die wohnungsnahe Grundversorgung im Bereich Heringsdorf Neuhof gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.

Zulässig sind:

- a) Ein Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² inklusive eines separaten Bäckerei-Cafés mit maximal 30 m² Verkaufsfläche und maximal 70 m² Sitzfläche für das Café
- b) Zentrenrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Anlage 3 der Begründung) nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (200 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- c) Stellplätze
- d) Werbeanlagen“

Für den Großflächigen Einzelhandel im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist ein großflächiger Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² mit einem breiten und tiefen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorgesehen; der Schwerpunkt liegt hierbei ebenfalls auf der Nahversorgung. Mit der Konkretisierung des Sortiments auf die Lebensmittelbranche und der Beschränkung der Verkaufsflächengröße werden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Marktes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden. Andererseits kann ein Verbrauchermarkt mit 2.000 m² Vklf. in einer modernen und kundenfreundlicheren Inneneinrichtung am selben Standort die Versorgung des Einzugsbereiches zum Teil übernehmen.

Zur Sicherung der derzeit vorhandenen Ladenstruktur bzw. zur Abrundung des Versorgungsangebotes soll eine begrenzte Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Einschränkung bezieht sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (200 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche zulässig.

Im SO2 ist auch ein Bäckerei-Café zulässig, um im Zusammenhang mit dem Einzelhandel ein weiteres Nahversorgungsangebot bündeln zu können. Die Bäckerei mit Café ist mit maximal 30 m² Verkaufsfläche (in der Gesamtverkaufsfläche inbegriffen) und maximal 70 m² Sitzfläche für das Café zulässig.

Als weitere zum Betrieb eines Lebensmittelsupermarktes gehörende Anlagen sind Stellplätze und Werbeanlagen zulässig. Grundsätzlich soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe hinaus unterbleiben. Dies gilt insbesondere aufgrund des werbewirksamen Standortes an der Hauptstraße (Neuhofer Straße).

Insgesamt können hierdurch die Voraussetzungen für die Stärkung eines wohnortnahen Grundversorgungsstandortes geschaffen werden.

Aufgrund einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezüglich der Festsetzung der Verkaufsflächen erfolgte die Einholung einer Stellungnahme vom Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde. Demnach steht die Größe der geplanten Verkaufsfläche im Einklang mit Planungen von Einzelhandelseinrichtungen ähnlichen Typs der vergangenen drei bis fünf Jahre. Als Standort bleibt die Einzelhandelseinrichtung trotz der Erweiterung der Verkaufsflächen wohnortnah, da er für den gesamten Ortsteil Heringsdorf als Vollsortimenter zur Verfügung steht. Saisonal bedingt steigt die Einwohnerzahl des Ortsteils stark an. Diese Gäste müssen ebenfalls wohnortnah mitversorgt werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist demnach gerechtfertigt.

5.1.4 Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel SO3

Das Sonstige Sondergebiet SO3 wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es wird dazu folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Im Sonstigen Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel sind nur die erforderlichen Stellplätze zulässig, die zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe des SO1 und SO2 erforderlich sind.“

Die Einzelhandelsbetriebe benötigen ein der Nutzung entsprechendes Angebot an Stellplätzen. Das Sonstige Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel wird zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe des SO1 und SO2 ausgewiesen. Die Anzahl und der Nachweis der entsprechenden Stellplatzanzahl wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geregelt. Das SO3 wird südlich und östlich der Sonstigen Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel SO1 und 2 festgesetzt, um eine räumliche Nähe zu der erschließenden Verkehrsfläche sicherzustellen und Lärmemission nördlich der Einzelhandelsgebäude zum angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Maßes erfolgt durch die Festsetzung der Höhenlage, der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs. 1 BauNVO) sowie der zulässigen GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

5.2.1 Höhenlage

Die Höhenlage des bestehenden Geländes sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung ist sehr unterschiedlich. Im Plangebiet selbst schwankt die Geländehöhe zwischen 3,34 m im Westen und 5,46 m im Osten (alle Höhenangaben über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN92). Im Bereich des bestehenden Einzelhandelsgebäudes liegt die Geländehöhe zwischen 4,66 m an der westlichen und 5,37 m an der östlichen Gebäudegrenze. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist die Differenz noch größer. Die Geländehöhe beträgt beispielweise im Nordwesten 2,74 m und im Nordosten 8,04 m. Um mit dieser Situation umzugehen, ist im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhenlage zu treffen, die auch den niedrigeren Grundstücken gerecht wird und insgesamt die umgebende Höhensituation berücksichtigt. Im Längs- und Querschnitt des Plangebiets beträgt die Geländehöhe im Durchschnitt rund 4,50 m, sodass sich die neue Geländehöhe einen Querschnitt der umgebenden Höhenlagen darstellt, aber etwas stärker an den niedrigeren Höhen orientiert ist. Die Geländemodellierung soll soweit wie möglich an die gemittelte Hanghöhe angepasst werden, um die Herstellung von Damm- und Einschnittsböschungen zu minimieren.

Die bisherige Festsetzung einer OKFF von 5,30 m für die Gebäude im SO 1 und SO 2 diene vorrangig dazu, die städtebauliche Funktion der neuen Gebäude in der Umgebung hervorzu-

heben. Mit der Bestandslage des Einzelhandelsbereiches wurde durch das Gebäude mit Satteldach und den Außenanlagen bereits eine städtebauliche Situation geschaffen, die jahrzehntelang das Ortsbild geprägt hat. Sowohl die Wirkung der Bebauung auf die Nachbargebäude als auch die Wahrnehmung des Einzelhandelsstandortes wurde geduldet und nicht in Frage gestellt. Daher war im ersten Planungsschritt naheliegend, die vorhandenen Bauflächen zu erweitern und durch geplante terrassenförmige Böschungsausführungen zu den niedrigeren Nachbarflächen mit Bepflanzung eine verträgliche Übergangssituation zu schaffen. Es war klar, dass eine höhere OKFF kaum möglich ist. Insbesondere eine noch höhere OKFF würde dies erschweren. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf gab es zahlreiche Einwendungen zur Höhenlage, sodass diese zu überprüfen und zu überarbeiten war. Da durch die Vergrößerung des Einzelhandelsstandortes die Einzelhandelsgebäude wesentlich näher an die nördlich angrenzende Wohnbebauung heranrücken, sind die Geländehöhen in diesem Bereich stärker als bisher in der Planung zu berücksichtigen. Eine niedrigere OKFF verringert die Beeinträchtigungen der näheren Umgebung wesentlich. Aufgrund der Verlagerung der Hochbebauung in die niedrigeren Flächenbereiche und durch das Vorziehen der Stellplatzanlagen zur Straßenseite war die Höhengsituation neu zu prüfen.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 wird in der Planzeichnung sowie im Text (Teil B) folgende Höhenlage festgesetzt:

„Für das SO1 und das SO2 wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 4,50 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.“

Die Höhenlage des zukünftigen Knotenpunktes hat einen Einfluss auf die Höhenlage des Sonstigen Sondergebietes SO 3 (Stellplätze). Entlang der Grenze zwischen dem SO3 und der Straßenverkehrsfläche wurden bisher Höhenpunkte als Soll-Geländehöhe festgesetzt, um den Anschluss der Stellplatzflächen an die Straße sicherzustellen. Der Einzelhandelsstandort zählt zu den Grundversorgungsstandorten, die der fußläufigen Nahversorgung der Heringsdorfer Bevölkerung dienen. Mit der Festsetzung einer niedrigeren Geländehöhe können Optimierungen im höhengleichen Anschluss der Geh- und Radwegzufahrt erreicht werden. Hierzu müsste die Anbindung an die Geh- und Radwegunterführung vom Markt weiter in Richtung Knotenpunkt verschoben werden. Mit dieser Verschiebung ist es möglich, dass die Geh- und Radweganbindung an den Markt mittig des Marktes erfolgen kann. So entstehen in der Nutzung der Geh- und Radweganlagen im Bereich des Unterführungsbauwerkes geringere kreuzende Verkehre mit Fußgängern und Radfahrern. Jede Anbindung an die Unterführungsbauwerke / Rampen erfolgen als Einmündungen und reduzieren somit Konfliktpunkte zwischen Fußgängern und Radfahrern. Die Planung zum Knotenpunkt beinhaltet auch die Zufahrt zum Einzelhandelsstandort, die als Minikreislauf geplant ist, und definiert die Höhe für diesen. Der PKW- und LKW-Verkehr fährt zukünftig über eine Rampe auf die Stell-

platzanlage des Einzelhandels. Die Rampe muss für LKW und auch im Winter befahrbar sein, sodass die Neigung nicht größer als 3% betragen darf. Dadurch kann die Geländehöhe des Sonstigen Sondergebietes SO3 nicht noch niedriger angesetzt werden. Darüber hinaus kann die Stellplatzanlage für die Benutzung mit Einkaufswagen kein größeres Gefälle aufweisen, sodass die Anschlusshöhe im Bereich der Rampe für den gesamten Stellplatzbereich grundsätzlich zu übernehmen ist. Die Marktnutzung soll im Interesse der Gemeinde auch saisonal die Fuß- und Radwegverbindung fördern. Mit einer mittigen Anbindung des Marktes in der Fuß- und Radwegverbindung wird ein wesentlicher Baustein der Radverkehrsannahme verbessert. Ebenfalls soll parallel zur vorgenannten Straßenrampe eine Gehweganbindung ermöglicht werden, um fußläufige Verkehren der Bushaltestelle Labahnstraße einen direkten Zugang zu ermöglichen.

Berücksichtigt sind außerdem die erforderliche Höhe und Überdeckung des Abwasseranschlusses.

Zur Schaffung eines fließenden Übergangs an der Nordseite des Plangebiets, wurden terrassenförmig Höhen festgesetzt. Durch diese abgestufte Reliefbildung mit anschließender Begrünung kann die Sicht auf den funktionalen Zweckbau der Einzelhandelsgebäude in eine ansprechende Umgebung eingepasst werden. Die Höhen beginnen auf der Oberkante des Fertigfußbodens für die SO1 und SO2 und führen schrittweise auf ein etwa höhengleiches Niveau mit den Nachbargrundstücken. Es besteht zudem die Möglichkeit in die Terrassen kleinere Drainageleitungen zur Ableitung des Regenwassers zu verlegen. Diese Detailplanung muss jedoch im Rahmen der Erschließungsplanung näher ausgeführt werden. Zum Teil wird die Soll-Geländehöhe auch auf das angrenzende Baugebiet WA 1 fortgeführt. Auch hierbei soll einem möglichen, abrupten Abfall des Reliefs zu den Nachbargrundstücken vorgebeugt werden. Auf den gekennzeichneten Flächen „a“ bis „d“ dürfen die Flächen die als minimal festgesetzte Höhengrenze nicht überschreiten.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird in der Planzeichnung sowie im Text (Teil B) folgende Höhenlage festgesetzt:

„Für das WA1 und WA2 wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 4,20 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.“

Die Festsetzung zur Höhenlage im WA1 und WA2 trägt zur Einfügung der Gebäude in die Umgebung bei. Die festgesetzte OKFF liegt in ihrer Höhe zwischen den östlich geplanten Einzelhandelsgebäuden des SO1 und SO2 und den westlich angrenzenden Wohngrundstücken. Berücksichtigt sind zudem die erforderliche Höhe und Überdeckung des Abwasseranschlusses.

Als Festsetzungen zur Geländehöhe werden in der Planzeichnung entlang der Grenze zwischen dem Sonstigen Sondergebiet SO3 und der Straßenverkehrsfläche Höhenpunkte als

Soll-Geländehöhe festgesetzt. Dadurch wird der Anschluss der Stellplatzflächen an die Straße sichergestellt.

Aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde nochmalig die Höhenlage der Baugebiete SO 1, SO 2, WA 1 und WA 2 hinsichtlich einer Reduzierung der OKFF geprüft. Die Höhe der OKFF soll einerseits den Höhenausgleich vom Einzelhandelsstandort zu den, sich westlich anschließenden, Grundstücken überbrücken. Für die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke wurde zudem eine Geländeoberkante von 3,00 m innerhalb der WA-Gebiete festgesetzt. Andererseits sollten die Baugebiete WA 1 und WA 2 auch nicht übermäßig durch die Einzelhandelsgebäude verschattet werden. Aus diesem Grund wird die Höhe der OKFF der Baugebiete WA 1 und WA 2 mit 4,20 m beibehalten.

Die auf 4,50 m reduzierte OKFF der Baugebiete SO 1 und SO 2 wurde hinsichtlich einer weiteren Reduzierung geprüft. Zur Erfüllung der vorgesehenen städtebaulichen Funktion des Einzelhandelsstandorts gemäß beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss die bisherige Konzeption aufrechterhalten werden. Dabei werden verschiedene Festsetzungen zu Höhenlage der zukünftigen Gebäude, Zuwegungen, Abstellflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, die Grünordnung, Gestaltung und weitere getroffen.

Diese Festsetzungen erfolgten unter Berücksichtigung der Belange des Nachbarnschutzes, der Erschließung, verkehrstechnisch und wirtschaftlich, und des Umweltschutzes. Die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Erschließung ist ein zu prüfender Belang. Dieser ist begrenzt durch den Baugrund, das Grundwasser, die Überdeckung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den Anschluss an die vorhandenen Verkehrsflächen. Eine weitere Absenkung der OKFF für die Baugebiete der Sonstigen Sondergebiete hätte zur Folge:

- Minderung der Überdeckung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie unzureichendes Gefälle in Leitungssystemen
- Zu geringer Abstand zur grundwasserführenden Schicht (statische Probleme für Leitungen und Gebäude)
- Verschlechterung der Regenwasserentsorgung
- Probleme beim Anschluss an das Niveau vorhandener bzw. geplanter Verkehrsflächen (Neigungen, Barrierefreiheit, Sicherheit für Lieferverkehr)

Unter Abwägung aller dieser Belange zueinander und untereinander ergibt sich eine optimale Höhenlage. Die Festlegung der Höhenlage an die Verkehrsfläche ist auch vor Genehmigung des Knotenpunktumbaus zulässig. Die Verkehrsfläche wird am effizientesten ausgenutzt, folgt sie den Empfehlungen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Für das SO1 und SO2 wird in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen eine maximale Anzahl von einem Vollgeschoss sowie folgendes Maß zur Gebäudehöhe festgesetzt:

„Für das SO1 und das SO2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdach von Normalhöhennull als unterer Bezugspunkt bis Abschluss Attika. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei anderen Dachformen von Normalhöhennull als unterer Bezugspunkt bis Oberkante First.“

In Kombination mit der Festsetzung zur Oberkante Fertigfußboden bedeutet dies, dass das Gebäude oberhalb des Fertigfußbodens maximal 7,50 m hoch sein darf. Die Gebäudehöhe ergibt sich einerseits aus den Anforderungen eines Einzelhandelsgebäudes und andererseits aus der umliegenden Bauungsstruktur in Zusammenhang mit der Geländetopographie.

Für das WA1 wird in der Planzeichnung eine maximal eingeschossige, für das WA2 eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zudem werden folgende Maße zur Gebäudehöhe in den textlichen Festsetzungen festgesetzt:

„Für das WA1 wird die maximale Firsthöhe auf 8,70 m über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt. Für das WA2 wird die maximale Firsthöhe auf 11,70 m über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.“

In Kombination mit der Festsetzung zur Oberkante Fertigfußboden ermöglicht dies eine Gebäudehöhe von 4,50 m im WA1 und von 7,50 m im WA2. Geht man von einer Geschosshöhe von 3 m aus, bleibt bei einer eingeschossigen Bebauung im WA1 und einer zweigeschossigen Bebauung im WA2 noch Raum zur Ausgestaltung des Daches. Die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen dient in Verbindung mit der Größe der Baufelder der Berücksichtigung verschiedener Wohnformen.

Für notwendige technische Aufbauten wird eine Ausnahme vorgesehen.

„Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch notwendige technische Aufbauten und/ oder Photovoltaik-Anlagen ist ausnahmsweise zulässig.“

Die o.g. Aufbauten entfalten häufig eine geringere Wirkung als eine höhergelegene Traufkante eines Gebäudes und sind deshalb als weniger störend einzuschätzen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen ist ein Beitrag zur umweltfreundlichen Energienutzung gewährleistet.

5.2.3 Grundflächenzahl und Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 wird gem. § 17 BauNVO die GRZ in der Planzeichnung auf 0,8 festgesetzt. Es ist notwendig die Obergrenze der BauNVO zu wählen, um eine zeitgemäße und nachhaltige Bebauungsstruktur umsetzen zu können.

Im WA1 und WA2 wird gem. § 17 BauNVO die GRZ in der Planzeichnung auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ sichert eine Entwicklung der baulichen Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht. Die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt ergebende Vorgaben zur städtebaulichen Kubatur gewährleisten eine Neubebauung, die sich harmonisch in die städtebauliche Situation des Umfeldes einfügt. Im westlich angrenzenden Teil ist eine ähnliche Baukörperstruktur vorhanden.

Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebende zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 vom Hundert bei einer GRZ von 0,6 im WA. Dies dient dazu in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung neben dem Hauptgebäude weitere baulich nutzbare Flächen zu ermöglichen und so einen größeren Spielraum für die Gestaltung des Wohnumfeldes zu ermöglichen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB setzt der Bebauungsplan die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Festsetzungen setzen sich zusammen aus der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen sowie textlichen Festsetzungen zur Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO).

5.3.1 Bauweise

Für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 wird in der Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zudem wird im Text (Teil B) festgesetzt:

„In dem in abweichender Bauweise festgesetzten SO1 und SO2 gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.“

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um innerhalb der Baufelder einen langgestreckten Baukörper entsprechend den Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes errichten zu können.

Bei der Festsetzung der Bauweise und Baufelder für die Sonstigen Sondergebiete sind ebenfalls Abstandsflächen bedacht. In westlicher Richtung liegen diese auf dem Gebiet des WA, überwiegend auf den dort festgesetzten GFL-Flächen. Da die Abstandsflächen nicht auf

den Grundstücken der Einzelhandelsbetriebe liegen, ist eine privatrechtliche Regelung zur Abstandsflächenbaulast zu treffen. Diese muss bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Für das WA1 und das WA2 wird in der Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise entsprechend den umliegenden Gebäudestrukturen im Westen. Der 3 m Mindest-Grenzabstand gem. § 6 Abs. 5 LBauO M-V sichert ein Mindestmaß an Belichtung und Belüftung, aber auch den Brandschutz. Generell sind gem. § 6 Abs.5 LBau-O M-B Grenzabstände mit 0,4h einzuhalten, mindestens aber mit 3m. Die erforderlichen Grenzabstände sind in jedem Fall einzuhalten.

5.3.2 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA1, WA2, SO1 und SO2 durch Baugrenzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Einzelhandelsgebäude wird als städtebaulicher Solitär ein großflächiges Baufeld festgesetzt, welches die zugelassene Verkaufsfläche ermöglicht. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden drei Baufelder festgesetzt, die sich in ihrer Größe und Anordnung in die Strukturen der Umgebung einfügen. Das Baufeld im WA1 ist aufgrund der nur eingeschossigen Bebauung etwas größer angelegt. Hier kann beispielsweise seniorengerechtes, ebenerdiges Wohnen realisiert werden. Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen:

„Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

WA1 und WA2:

- durch Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 1,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m

SO1 und SO2:

- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von max. 18 m und in eine Tiefe von max. 5 m“

Die erweiterte Baukörperausweisung soll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung bieten.

5.4 Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. §14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets

selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig. Für die Sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 werden gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Werbeanlagen und Stellplätzen und Garagen getroffen.

5.4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO1, SO2 und SO3

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausung
- Parkplatzschranken
- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder
- Ladestationen für Elektromobilität

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1, 2 und 3 gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.“

Die zulässigen Nebenanlagen unterstützen die Ziele der Planung im SO1, SO2 und SO3 oder sind für dessen Funktionsfähigkeit und Nutzung erforderlich. Es wird mit der Regelung der Zulässigkeit eine geordnete Nutzung und Gestaltung der Freiflächen des SO1, SO2 und SO3 Rechnung getragen.

Die Ladestationen für Elektromobilität entsprechen dem Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, auf dem Gemeindegebiet eine Infrastruktur für Elektromobilität zu schaffen.

Da es sich um einen Einzelhandelsstandort für Lebensmittel handelt und Anlagen für die Tierhaltung nicht dem Planungsziel entsprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 unzulässig.

5.4.2 Werbeanlagen

Für die Gestaltung ist zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 01.06.1999 zu beachten. Diese Werbeanlagensatzung findet in den SO 1, SO 2 und SO 3 keine Anwendung, da die darin getroffenen Festsetzungen zu unspezifisch sind. Aufgrund dessen werden für das SO 1, SO 2 und SO 3 gesonderte Festsetzungen getroffen.

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Innerhalb des SO3 ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 12 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 zulässig.“

„Innerhalb der SO 1 und SO 2 sind ausnahmsweise Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.“

Die Festsetzung zu Werbeanlagen dient der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen und störender Häufung. Die exponierte Lage des Plangebiets nahe der L 266 macht ein abgestimmtes und ausgewogenes Werbekonzept erforderlich. Hierzu zählt auch ein geplanter Werbepylon für eine zeitgemäße Außendarstellung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Daher ist der Werbepylon an dieser exponierten Lage zulässig.

Es gilt das Gesamtbild des Ortes zu wahren, weshalb der Werbepylon in seiner Höhe an die umgebende Bebauung anzupassen ist. Er ist im Sinne der Verkehrssicherheit zudem außerhalb der Sichtdreiecke der Labahnstraße zu errichten. Da die Sichtdreiecke ausschließlich innerhalb der Verkehrsfläche liegen, ist eine Beeinträchtigung ausgeschlossen, da ein Werbepylon nur innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO3 errichtet werden darf.

5.4.3 Stellplätze und Garagen

In der Planzeichnung werden im SO3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Diese dienen der Strukturierung des Sonstigen Sondergebiets. Die Festsetzung ergänzt zum einen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, in dem die Stellplätze nur entlang der notwendigen Zuwegungen vorgesehen werden. Zum anderen trägt die Festsetzung zur Verträglichkeit des Einzelhandels gegenüber den Wohngebieten bei. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird zwischen der Labahnstraße bzw. Neuhofer Straße und den Baugrenzen der Einzelhandelsgebäude angeordnet. Die mit den Stellplätzen einhergehenden Lärmimmissionen werden so auf die Südseite der Einzelhandelsgebäude fokussiert und westlich sowie nördlich der Gebäude vermieden.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Im SO3 sind überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Dächer der Erzeugung von Solarenergie dienen.“

Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (sowohl als Garage als auch als Carport) wird eingeschränkt, da eine flächendeckende Überdachung die Sichtbarkeit der Einzelhandelsgebäude einschränken und die städtebaulichen Strukturen beeinträchtigen würde. Eine Überdachung wird jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, um im Sinne des Klimaschutzes die Erzeugung von Solarenergie, insbesondere an Ladesäulen für E-Autos, zu ermöglichen.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Stellplatzsatzung mit Datum vom 13.10.2006. Der Hinweis gilt für alle Gebiete des Bebauungsplans. Der Inhalt dieser Satzung ist bei der Gestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr zu beachten.

5.5 Verkehrsfläche

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt. Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Fläche des SO3 schließt im Norden an die Verkehrsfläche an.

Bei der Ein- und Ausfahrt ist darauf zu achten, dass ausreichend Sicht vorhanden ist. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt entstehende) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Im Text (Teil B) ist zudem folgendes festgesetzt:

„In Flächen, die mit dem GFL, GL oder GR belastet sind, sind Nebenanlagen und Bepflanzungen unzulässig.“

Die Festsetzung stellt eine Befahrbarkeit und Zugänglichkeit der entsprechenden Flächen sicher. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Widmung der einzelnen Flächen benannt und erläutert:

Die mit dem GFL1 besetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten dienen dem Anschluss der Baugrundstücke WA 1 und WA 2 an die Flächen des GFL 3. Des Weiteren „umfassen sie zudem das Recht unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten, sowie das Nutzungsrecht der Feuerwehr. Da sich die Wohngebäude im WA ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden, sind entsprechende Feuerwehrezufahrten zu gewährleisten. Die rückwärtigen Wohngebäude sollen dabei über den Einzelhandelsstandort erreicht werden. Über die Fläche GFL1 kann die Feuerwehr die Gebäude im WA sowie die Westseite des SO1 erreichen. Die Befahrung der Kurven durch Feuerwehrfahrzeuge wurde mittels Schleppkurven für dreiachsige Fahrzeuge geprüft und fällt daher entsprechend breiter als 3,50 Meter aus.

Die mit dem GFL2 besetzten Flächen bedeuten Rechte zum Befahren und zum Begehen sowie Verlegen und Unterhalten unterirdischer Leitungen. Die Rechte werden zugunsten der entsprechenden Baugebiete gewährt. Des Weiteren gewähren sie im Havariefall der Feuerwehr das Recht auf Zugang und auf einen Rettungsweg für Betroffene. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb des GFL2 nicht zulässig. Der Ausschluss der Stellplätze dient dazu, die Gemeinschaftsstellplätze südlich der Einzelhandelsgebäude zu konzentrieren und somit Lärmimmissionen nördlich der Einzelhandelsgebäude zu reduzieren. Das GFL2 sichert die Fläche für den Regenwasserhauptsammler Neuhof sowie die Zuwegung zum Regenwasserhauptsammler Neuhof für die Bewirtschaftung derselben.

Der Verlauf des Hauptregensammlers ist aus hydraulischen sowie wirtschaftlichen Gründen immer am Geländetiefpunkt anzulegen. Da der Einzelhandelsstandort am Geländetiefpunkt liegt und dort erweitert werden soll, müssen ausreichend breite GFL berücksichtigt werden. Der Hauptregensammler darf nicht unterhalb der privaten Bauflächen liegen, um zu jeder Zeit eine Erneuerung oder Unterhaltung vornehmen zu können. Daher ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entlang der nördlichen und östlichen Bebauungsgrenze des Einzelhandelsstandortes, ein ausreichendes Leitungsrecht einzurichten.

Die mit dem GFL3 besetzten Flächen dienen dem Anschluss der Baugrundstücke WA 1 und WA 2 und umfassen zu Gunsten der SO 1, SO 2 und WA 1 und WA 2 das Recht Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Des Weiteren umfassen sie das Nutzungsrecht der Feuerwehr. Durch das GFL3 wird eine Erschließung der Baufelder im WA sowie die Befahrbarkeit für den Havariefall gesichert. Die Anlieger des WA können somit über die Zufahrten der Gemeinschaftsstellplätze im SO3 zu den Gebäuden im WA gelangen.

Die mit Geh- und Leitungsrechten besetzten Flächen (GL1, GL2, GL3) umfassen das Recht der Versorgungsträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Damit werden die bestehenden und künftigen Leitungen sowie deren Unterhaltung auch zukünftig gesichert. Das GL1 umfasst zusätzlich das Recht der Anlieger des WA1 und WA2, die Fläche zu gehen und ermöglicht dadurch einen Zugang von der Verkehrsfläche in Richtung der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten.

Die Fläche GR1 ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belastet. Über diese Teilfläche können Fahrradfahrer und Fußgänger von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Flächen des Einzelhandels gelangen. Die Breite von fünf Metern erlaubt aufgrund des erhöhten Fußgänger- und Radverkehrsaufkommens einen Begegnungsfall von zwei Fußgängern und einem Radfahrer. Durch die getrennte Zuwegung für Radfahrer und Fußgänger fernab von der Zufahrt für Kfz. wird eine höhere Verkehrssicherheit für diese Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

Über die Flächen des GR2 kann die Feuerwehr im Havariefall die rückwärtige Seite der Gebäude des SO1 und SO2 in einem 2 m breiten Rettungsweg erreichen.

5.7 Grünordnung

5.7.1 Private Grünfläche

In der Planzeichnung wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Auf der zeichnerisch als Fläche mit der Zweckbestimmung "private Grünfläche" festgesetzten Fläche ist zur Begrünung eine Mischung aus strauch- und baumartigen Gehölzen im Verhältnis 20/1 in den Qualitäten I.Str. 80-100 bzw. Hei. 150/175 zu pflanzen. Dabei ist jeweils 1 Pflanze pro 4 m² zu setzen.“

Eine Durchgrünung des Plangebiets wird angestrebt. Zur Abgrenzung des Sonstigen Sondergebiets gegenüber den angrenzenden Wohngebieten wird ein Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser trägt durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern insbesondere entlang der östlich festgesetzten Lärmschutzwand zu einer besseren Einfügung in die Umgebung bei. Die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern führt zu einer Eingrünung der Sonstigen Sondergebiete. Durch die Festsetzung der Pflanzqualitäten und Pflanzdichte werden die Voraussetzungen für eine optimalen Entwicklung der Bepflanzung geschaffen.

Eine in Stellungnahmen der Öffentlichkeit angeregte Verdoppelung der hier festgesetzten Pflanzdichte wird aus verschiedenen Gründen nicht entsprochen. Die Wahl der Pflanzdichte entspricht einem vertraglichen Maß. Durch eine erhöhte Pflanzdichte auf der Fläche tritt eine zunehmende Konkurrenzsituation ein. Diese Konkurrenzsituation führt dazu, dass sich konkurrenzstärkere Individuen einer oder verschiedener Arten gegenüber den schwächeren durchsetzen. Bei den schwächeren Arten wären Kümmerwuchs oder Absterben die Folge. Im Ergebnis wäre die Bepflanzung trotzdem aufgelockerter, mit dem Nachteil, dass die Pflanzung einen wirtschaftlichen Schaden verursacht hätte. Eine höhere Verdichtung, gerade auch durch immergrüne Arten, führt an den Grundstücksgrenzen zudem zu einer ungewollt erhöhten Verschattung.

5.7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Planzeichnung wird angrenzend an die Grünfläche ein Bereich zur Begrünung von Freiflächen festgesetzt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Auf der gemäß zeichnerischen Festsetzung als Grünfläche sowie in nördlichen Bereichen der Flächen SO1 und SO2 mit der Festsetzung

„Auf der zeichnerisch als Fläche mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 25 BauGB) festgesetzten Fläche im SO1 und SO2 ist zur Begründung eine Mischung aus strauch- und baumartigen Gehölzen im Verhältnis 20/1 in den Qualitäten I.Str. 80-100 bzw. Hei. 150/175 zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4 Pflanzen pro 100 m² zu setzen.“

Eine Durchgrünung des Plangebiets wird angestrebt. Zur weiteren Verdichtung der Begründung und der Gestaltung des Übergangs zwischen Wohnbebauung und Sonstigem Sondergebiet wird die Bepflanzung der nördlichen Freiflächen des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern führt zu einer Eingrünung der Sonstigen Sondergebiete. Durch die Festsetzung der Pflanzqualitäten und Pflanzdichte werden die Voraussetzungen für eine offen strukturierte Begründung geschaffen. Weiterhin wird eine Pflanzliste angegeben. Auf dieser Liste sind Pflanzen aufgeführt, die entsprechend der Grünordnung zu verwenden sind.

5.7.3 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Durch die Nutzung weitgehend bereits versiegelter Flächen wird dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung Rechnung getragen. Mit Bescheid des Landkreise Vorpommern-Greifswald vom 14.03.2022 erfolgte eine Ausnahmegenehmigung für die Fällung von 6 genehmigungspflichtigen Bäumen, verbunden mit Auflagen zur Neupflanzung von Bäumen. In Folge dessen verändert sich die interne und externe Kompensation wie in Tabelle 6 – 9 beschrieben.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche wie folgt festgesetzt:

„Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit betroffener Vogelarten, d.h. im Zeitraum zwischen dem 11. September und 01. März, zulässig. Auf Grund des großflächig verbuschten bzw. ruderalisierten und damit z.T. schwer zugänglichen Geländes ist ein vorzeitiger Beginn von Rodungsarbeiten nach vorheriger Kontrolle nicht möglich.

Ausgleichsmaßnahme (A1)

Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heringsdorf sind im Sonstigen Sondergebiet SO3 zur Abschirmung der Stellplätze 21 Stck. Hochstämme mit Qualität 3xv, mDB, 18-20 zu pflanzen. Weiterhin sind in den Allgemeinen Wohngebieten 4 Stck. Hochstämme mit Qualität 3xv, mDB, 18-20 zu pflanzen, wobei pro

Grundstück mit einer Neubebauung je ein Baum zu pflanzen ist. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² ist pro 100 m² zusätzlicher Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität entsprechend der Pflanzlisten zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten.

Ersatzmaßnahme 1 (E1)

Für den Bebauungsplan Nr. 35 sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des betroffenen Raumes vorzunehmen. Dazu wird das Ökokonto VG-023 "Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg" in Anspruch genommen. Das Ökokonto umfasst eine Fläche von ca. 25,84 ha und liegt mit der Teilfläche I innerhalb des FFH-Gebiets DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. Es umfasst 476.048 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von denen für die Deckung des Kompensationsbedarfs insgesamt 13.921 m² KFÄ in Anspruch genommen werden.“

Eine CEF-Maßnahme wurde bereits durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestätigt und im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gebäudes Neuhofer Straße 65 umgesetzt.

Die Maßnahme V1 dient dazu, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden und den ermittelten Lebensraumverlust zu kompensieren. Die Maßnahmen A1 und E1 dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

5.7.4 Pflanzliste

Zu den im Plangebiet zu verwendenden Pflanzen wird folgende Festsetzung getroffen:

„Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Hochstämme

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Aesculus hippocastanum

Betula pendula

Carpinus betulus

Crataegus laevigata

Fagus sylvatica

Juglans regia

Quercus robur

Pinus sylvestris

Quercus petraea

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Taxus baccata

Ilex aquifolium

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Ross-Kastanie

Hänge-Birke

Hainbuche

Rotdorn

Rotbuche

Walnuss

Stieleiche

Waldkiefer

Trauben-Eiche

Mehlbeere

Eberesche

Schwedische Mehlbeere

Europäische Eibe

Europäische Stechpalme

Straucharten

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Ribes rubrum</i> | Rote Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Die Auswahl der Pflanzen begründet sich durch das ökologische Erfordernis, standortgerechte und heimische Pflanzen zu setzen. Aufgrund von in der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Pflanzliste durch heimische, immergrüne Arten erweitert. Somit kann Sichtschutz teilweise auch im Winterhalbjahr gewährleistet werden.

5.8 Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wurden mögliche Lärmbelastungen in Form von Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm überprüft und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen unterbreitet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 19.11.2021, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind erforderlich.

In der Planzeichnung werden Lärmschutzwände (als Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes) sowie Lärmpegelbereiche (als Maßnahmen des passiven Lärmschutzes) als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Lage dieser Flächen beruht auf den Berechnungen der schalltechnischen Beurteilung.

Im Text (Teil B) werden dazu folgende Festsetzungen getroffen:

Festsetzung im Bebauungsplan

„Aktiver Lärmschutz:

1. Auf den mit A bis H bezeichneten Flächen sind durchgehende Lärmschutzwände mit folgenden maximal zulässigen Höhen zu errichten:

| | |
|-----------|---------------------|
| A: 2,00 m | E (1 und 2): 3,00 m |
| B: 3,00 m | F: 3,50 m |
| C: 3,00 m | G: 3,21 m |
| D: 3,50 m | H: 2,71 m |

Die Höhen der Flächen A, B, C, D, E2, F, G und H beziehen sich auf die Oberkante der jeweils angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage. Die Höhe der Fläche E1 bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

2. Im SO1 und SO2 sind die Anlieferungsrampen einzuhausen. Das Schalldämmmaß der Wände und des Daches müssen mind. 25 dB betragen.“

Begründung zur Festsetzung

Die Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind aufgrund der Überschreitungen der Grenzwerte durch den Gewerbelärm erforderlich. Die festgesetzte Lage und Höhe beruht auf den Berechnungen der Schalltechnischen Beurteilung. Der Höhenbezug wird in Abhängigkeit zu der Lärmquelle festgesetzt. So sind die Lärmschutzwände entsprechend ihrer Lage oberhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage oder der Verkehrsfläche zu errichten.

Tabelle 4 Länge und Höhe der Lärmschutzwände (Quelle: IPO, beruhend auf IPW 2019/ 2021)

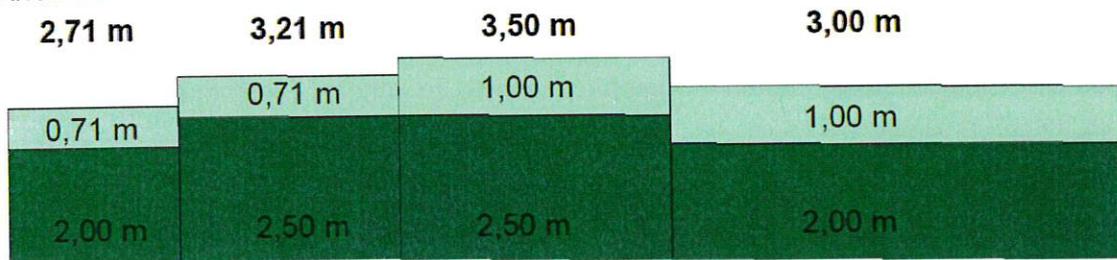
| Abschnitt | Länge | Höhe | Höhenbezug |
|------------------|--------------|-------------|---|
| A | 11,9 m | 2,00 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |
| B | 12,5 m | 3,00 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |
| C | 9,4 m | 3,00 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |
| D | 30,5 m | 3,50 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |
| E 1 | 17,5 m | 3,00 m | Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche |
| E 2 | 15,3 m | 3,00 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |
| F | 9,9 m | 3,50 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |
| G | 11,9 m | 3,21 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |
| H | 11,0 m | 2,71 m | Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage |

In der Schalltechnischen Beurteilung wurden die aufgrund der Prognose des maximal zu erwartenden Lärms erforderlichen Abmessungen ermittelt. Die maximale Höhe der Lärmschutzwände ist dann erforderlich, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans bei der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes voll ausgeschöpft werden. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB handelt, ist es jedoch auch möglich, dass der Einzelhandelsstandort in einem geringeren Umfang erweitert wird. Dann wäre ein dementsprechend geringerer Lärmschutz erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan entsprechend der Schalltechnischen Beurteilung die maximal zulässige Höhe festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die Errichtung des ggf. erforderlichen Lärmschutzes zu ermöglichen. Entscheidend bei der baulichen Umsetzung ist die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte. Ein entsprechender Nach-

weis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Eine maximale Höhe wird festgesetzt, um die Lärmschutzwände städtebaulich, unter anderem im Hinblick auf Abstandsflächen, einbinden zu können.

Technische Vorgaben zur Ausführung der Lärmschutzwand erfolgen im Rahmen des Bebauungsplans nicht. Bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und einer entsprechenden Erforderlichkeit der maximal zulässigen Höhe der Lärmschutzwände, ist die östliche Lärmschutzwand in einer abgeknickten Bauweise gemäß der nachfolgenden Abbildung auszuführen.

Ansicht:



Schnitt:

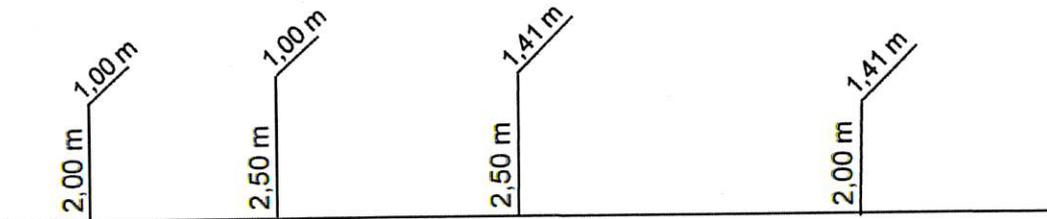


Abbildung 24 Ausführung der östlichen Lärmschutzwand bei maximal erforderlichem Lärmschutz (Quelle: IPW 2020)

Diese abgeknickte Ausführung wird durch die Breite der für den Lärmschutz festgesetzten Fläche ermöglicht. Da es sich wie erläutert um einen Angebotsplan handelt, wird eine solche bauliche Ausführung nicht festgesetzt, aber durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Im Zuge des Planungsfortschrittes erfolgte eine erneute Prüfung der Höhen der westlichen LSW-Abschnitte und deren Bezugspunkte. Die Abschnitte der LSW sind überwiegend relativ am Bezugspunkt der Gemeinschaftsstellplätze orientiert. Der Abschnitt „D“ wurde in seiner Höhe in vorherigen Planfassungen auf die Höhe der OKFF des SO1 bezogen. Dieser Bezug war dem Umstand geschuldet, da keine Gemeinschaftsstellplätze oder Verkehrsflächen unmittelbar an diesen LSW-Abschnitt angrenzen. Aufgrund der Höhenreduzierung der OKFF muss der Bezugspunkt der nächstgelegenen Gemeinschaftsstellplätze angenommen werden. Dadurch ergeben sich die für die Gestaltung der Anschlusshöhen notwendigen Spielräume.

Die östliche Lärmschutzwand (Flächen E – H gemäß Planzeichnung) ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen zum angrenzenden Wohngrundstück festgesetzt. Zwischen der Lärmschutzwand und den Wohngrundstücken wird eine private Grünfläche inklusive eines Anpflanzungsgebots festgesetzt. Durch die Anpflanzungen in der Grünfläche entlang der Lärmschutzwand wird die Einfügung dieser in die Umgebung verbessert.

Die westliche Lärmschutzwand (Flächen A – D gemäß Planzeichnung) verläuft auf den Grundstücken des Sonstigen Sondergebiets, jedoch unmittelbar angrenzend an die Grundstücke des Wohngebiets. Dies erfordert eine rechtliche Einigung der Eigentümer, um für die Abstandsflächen der Lärmschutzwand Flächen des Wohngrundstücks im Verlauf der durch das GFL1 festgesetzten Zufahrt in Anspruch nehmen zu können. Diese muss bis Satzungsbeschluss vorliegen.

Als weitere aktive Lärmschutzmaßnahme wird die Einhausung der Anlieferungsrampen im SO1 und SO2 im Textteil B festgesetzt. Das Schalldämm-Maß der Wände und des Daches müssen mind. 25 dB betragen. Die Einhausung der Anlieferungsrampen ermöglicht es, den Lärmschutz in die Bebauung zu integrieren und somit die Erforderlichkeit von zusätzlichen Lärmschutzwänden an diesen Stellen zu vermeiden.

Die Genehmigung der baulichen Ausführung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Festsetzung im Bebauungsplan

„Passiver Lärmschutz:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden gilt für Räume bei denen die Orientierungswerte überschritten werden und die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dass Außenbauteile dieser Gebäude oder Gebäudeteile entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7 i.V.m. der DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 auszuführen sind. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5.1 auf der Grundlage der unter der Planzeichnung angeordneten Beipläne 1 und 2, in denen die Außenlärmpegel für die Tagzeit (Beiplan 1) und die Nachtzeit (Beiplan 2) dargestellt sind, zu bestimmen.“

„Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7.1 Gleichung 6 unter Berücksichtigung von Nr. 7.2 und 7.3 und DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.1, Gleichung 32 zu berechnen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2, Nr. 4.4.1 bis 4.4.4 zu führen. Nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5.1 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle (hier: L 266) abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper reduziert ist, dürfen die Anforderungen an die Luftschalldämmung

der Außenbauteile auf der Grundlage dieses ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels bestimmt werden. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist bei Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudedefassade möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Im 2. Obergeschoss des Bestandsgebäudes dürfen bei genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche nicht auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen werden. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.“

Begründung zur Festsetzung

Die passive Lärmschutzmaßnahme dient dem Schutz der allgemeinen Wohngebiete vor Verkehrslärm. Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die Außenteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht zur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszustatten bzw. zu errichten sind. Die genauen Anforderungen sind der genannten DIN-Norm zu entnehmen. Das Bestandsgebäude Neuhofer Straße 64 hat den geringsten Abstand zur Lärmquelle Straße. Aufgrund der hier ermittelten Beurteilungspegel wird festgesetzt, dass im Obergeschoss des Bestandsgebäudes bei genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche nicht auf der Südseite des Gebäudes, also in Richtung der Straße, vorgesehen werden dürfen. Aufgrund der Ausbreitung des Schalls von der Straße zum Wohngebäude werden in den Außenwohnbereichen im Obergeschoss die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, nicht jedoch im Erdgeschoss, sodass die Anordnung von ebenerdigen Außenwohnbereichen auch südlich des Gebäudes möglich ist.

Ergänzend zu der Festsetzung wird im Text (Teil B) folgender Hinweis gegeben:

„Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 266 (Neuhofer Straße) im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulasträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

Die Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden (im Bereich des Bestandsgebäude Neuhofer Straße 64) maximal rd. 61 / 51 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.“

Der Hinweis dient der Klarstellung der Erforderlichkeit der passiven Lärmschutzmaßnahmen, die in den Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Gebäuden durch die Eigentümer vorzunehmen sind.

Die schalltechnische Beurteilung geht darüber hinaus von folgenden, weiteren Maßnahmen aus, um die berechneten Werte des Lärmschutzes zu erhalten:

- Anlieferung mit Lkw und Kleintransporter sind im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht zulässig. Anlieferungen zu den Märkten mit Lkw sind an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig. Eine Anlieferung mit Kleintransporter an Sonn- und Feiertagen ist im Zeitraum 09.00 - 13.00 Uhr zulässig.
- Öffnungszeiten der Märkte sind auf den Zeitraum werktags von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr, Sonn- und Feiertage 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu beschränken.
- Teileinhausung der Anlieferungszone des Marktes im Bereich SO-1 mit westlicher Wand (Lärmschutzwand (l = 13,0 m (h = 3,00 m) + 15,1 m (h = 4,00 m) und mit Überdachung des Ladetisches (7,00 x 5,30 m).
- Einhausung der Anlieferungszone des Marktes im Bereich SO-2 mit östlicher Wand l=19,7 m (h = 4,00 m) und mit Dach (19,70 x 5,30 m), so dass lediglich die Zufahrt von Süden offenbleibt
- Bei den vorgenannten Einhausungen müssen das Schalldämm-Maß der Wände und des Daches mind. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m²; spaltfreie Ausführung).
- Asphaltierte Fahrgassen für den Parkplatz des Sonstigen Sondergebietes SO3.
- Der Einsatz lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkorb.

Aufgrund eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs können diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern sind auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln.

Aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit müssen die Maßnahmen zum Schallschutz an den Laderampen näher dargelegt werden.

Die Einhausung der westlichen Laderampe für das SO 1 muss laut schalltechnische Beurteilung Stand 29.11.2021 nur teilweise erfolgen. Diese Teileinhausung und die sich unmittelbar anschließende Lärmschutzwand genügen den gesetzlichen Anforderungen zum Schallschutz der angrenzenden Baugebiete WA 1 und WA 2 sowie der sich daran anschließenden Nachbargrundstücke. Alle diese genannten Flächen mit Wohnnutzung liegen auf einem tieferen Geländeniveau, sodass die beschriebenen Maßnahmen ausreichen, um den störenden Lärm abzuschirmen.

Bei der östlichen Laderampe ist dagegen eine Volleinhausung notwendig. Die östliche Lärmschutzwand befindet sich in einem zu großen Abstand zur Lärmquelle an der Laderampe. Zudem liegen die östlichen Nachbargrundstücke auf einem höherem Geländeniveau. Eine Abschirmung durch Lärmschutzwände wäre nur durch eine außerordentliche Höhe der Lärmschutzwände erreichbar. Um die Höhe der Lärmschutzwände in einem verträglichen Maß zu gestalten, muss eine Volleinhausung der Laderampe erfolgen.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.9.1 Dachgestaltung

Neben Solaranlagen sind aus städtebaulichen Gründen heraus gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB auch begrünte Flächen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude, als Teile baulicher Anlagen, zulässig. Dazu wird folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen:

„Dachbegrünung und Solaranlagen sind auf dem Dach der Gebäude zulässig.“
Dachbegrünungen haben eine stabilisierende Wirkung auf das Kleinklima. Da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen, bieten Gründächer im Sommer Schutz vor Hitzebelastungen. Im Winter tragen Gründächer zu einer erhöhten Wärmedämmung bei. Sie binden außerdem Staub und fördern die Wasserverdunstung. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Darüber hinaus bieten Dachbegrünungen einen Lebensraum für Insekten und Vögel und beleben das Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere von benachbarten höheren Gebäuden aus.

Solaranlagen werden auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zugelassen, um die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB bei der Aufstellung des B-Planes zu integrieren.

5.9.2 Ordnungswidrigkeiten

Es wird folgende weitere bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen:

„Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmege-
nehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86
LBauO M-V abweicht.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geld-
buße geahndet werden.“

5.10 Ver- und Entsorgung

5.10.1 Leitungsbestand und Medienanbindung

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist das Plangebiet bereits durch Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Gemäß Auskunft der Medienträger wird der Leitungsbestand in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für den Anschluss weiterer Medien bieten sich Abzweige vom Bestand im öffentlichen Straßenraum an. Sowohl Energie- und Gasversorgungsstränge als auch Telekommunikationskabel liegen im Bereich der Neuhofer Straße sowie der Labahnstraße.

5.10.2 Trinkwasserbedarf

Die im Plangebiet geplante Bebauung ist an das Bestandsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom anzuschließen. Der Trinkwasserbedarf für den Einzelhandelsstandort wird den Einschätzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom nach nur geringfügig steigen. Ebenso wird der Trinkwasserbedarf für das WA durch die vorhandenen Trinkanlagen gedeckt, sodass die äußere Erschließung gesichert ist. Anlagen, die der Erschließung des Baugebietes selbst dienen, die innere Erschließung, wird vom Vorhabenträger geplant.

Das Plangebiet befindet sich in einer rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserschutzfassung Ahlbeck (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974), darauf wird in den Hinweisen im Textteil B entsprechend hingewiesen. Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden.

5.10.3 Löschwasserbedarf

Der Bebauungsplan sieht eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Die Gefahr der Brandausbreitung wird für massive Gebäude mit „klein“ bewertet. Hieraus ergibt sich gemäß DVGW-W 405 für das Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Für die Sonstigen Sondergebiete großflächiger Einzelhandel ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h. Gebäudeinterne Erstlöschsysteme sind hiervon ausgenommen.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann nach Aussage des zuständigen Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom nicht direkt über das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist daher durch geeignete technische Lösungen sicherzustellen.

Das Löschwasserversorgungssystem ist im Bereich des SO3 angeordnet. Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ festgesetzt.

5.10.4 Regenentwässerung

Die Regenentwässerung hat auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Gemäß § 49 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes ist die Ableitung von Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen unzulässig. Im Sinne des natürlichen Wasserkreislaufes ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bevorzugen. Unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser auf den Nachbargrundstücken sind dabei auszuschließen.

Sollte die Niederschlagsentwässerung auf einem privaten Grundstück durch die Versickerung nicht vollständig sichergestellt werden können, ist ein Antrag zur Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu stellen. Insbesondere auf den Flächen der Sonstigen Sondergebiete ist davon auszugehen, dass eine Versickerung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht möglich ist. Es gilt die Niederschlagswassergebührensatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, auf die im Text (Teil B) hingewiesen wird. Darin ist in §1 Abs. 4 festgesetzt: „Die Ableitung von Niederschlagswasser in oder auf die öffentlichen Straßen durch angrenzende Privatgrundstücke ist gemäß §49 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich unzulässig. Sollte die Möglichkeit, das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen, nicht bestehen, ist im Einzelfall die Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen zu beantragen. Die Gemeinde wird diesen Antrag prüfen und bescheiden.“

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird über den neu zu errichtenden Hauptregensammler Neuhof abgeleitet. Um die neu geplante Regenentwässerung rechtlich abzusichern, sind im Bebauungsplan entsprechende Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt worden. Die genannten Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Vor Nutzung und Inbetriebnahme der baulichen Anlagen im Bebauungsplan Nr. 35 ist der neue Hauptregensammler in der Ortslage Neuhof funktionsfähig herzustellen. Der Anschluss aller Regenentwässerungsleitungen im Zuge der Errichtung des neuen Einzelhandelsstandortes Heringsdorf an den neuen Regenwasserkanal muss erfolgt sein. Für den Anschluss an den Hauptregensammler ist bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ein Einleit Antrag zu stellen.

5.10.5 Schmutzwasserentsorgung

Die innerhalb des Geltungsbereichs geplante Bebauung ist an das Bestandsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen. Der Abwasserbedarf für den Einzelhandelsstandort wird den Einschätzungen des Zweckver-

bandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom nach nur geringfügig steigen. Anlagen, die der Erschließung des Baugebietes selbst dienen, die innere Erschließung, wird vom Vorhabenträger geplant. Die Vorgaben der Wasserversorgungssatzung und der Abwasseranschluss- und die Beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom werden beachtet.

5.10.6 Transformatorenstation

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird die Leitungsplanung überarbeitet. Im Kreuzungsbereich „Neuhofer Straße“ – „Triftstraße“ – „Schulstraße“ werden zwei Transformatorenstationen errichtet. Eine Station ist auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, nördlich der „Neuhofer Straße“, zu errichten. Der Standort wurde mit dem entsprechenden Versorgungsträger abgestimmt. Eine zweite Station ist südlich der „Neuhofer Straße“ geplant. Dieser zweite Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird deshalb nur informativ dargestellt. Für die Aufstellfläche ist lt. Auskunft des Versorgungsträgers eine Fläche von 3 m x 2,40 m zzgl. einer Umpflasterung von 1m vorgesehen. Die Versorgungsfläche im Bebauungsplan ist daher auf eine Fläche von 5,0 m x 4,4 m dimensioniert.

5.10.7 Abfall

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AWS) findet Anwendung.

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Im SO3 ist im Osten eine Fläche für Wertstoffcontainer und entsprechende Haltebuchten vorgesehen. Ein Standort für Wertstoffcontainer wird daher innerhalb der Planung integriert. Durch die Lage des Wertstoffcontainers wird einerseits die angrenzende Fläche für Lärmschutzanlagen, andererseits die Zufahrt für die Stellplätze östlich des Baufeldes berücksichtigt. Weiterhin wird bei der Festsetzung der Aufstellfläche für den Wertstoffcontainer berücksichtigt, dass eine entsprechende Wendemöglichkeit für PKW direkt vor dem Container noch gegeben ist.

5.11 Artenschutzrechtliche Belange, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Um Verbotverletzungen in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser wird der Begründung (Anlage 2) beigelegt.

Eingriffe werden im Umweltbericht ermittelt, dargestellt und bewertet. Als Kompensationsmaßnahmen werden Baumpflanzungen festgesetzt und Anteile eines Ökokontos in Anspruch genommen.

5.12 Altlasten

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises beteiligt worden. Das Plangebiet ist dort und seitens der Gemeinde nicht als Altlast-, Altlastverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Derartige Bodenfunde können in Mecklenburg-Vorpommern jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher wird ein Hinweis in den Text (Teil B) aufgenommen, dass Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Gegebenenfalls sind die Arbeiten dann zu unterbrechen.

Vor Baubeginn sind durch den jeweiligen Bauherren Erkundungen über eine konkrete und aktuelle mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist entsprechend § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Im Textteil B wird daher der Hinweis aufgenommen, dass soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen ist. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554); sind zu beachten. Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

5.13 Denkmalschutz und -pflege

Gemäß § 6 (1) DSchG M-V- Erhaltungspflicht - ist der Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtige von einem Denkmal (auch Denkmalbereich) verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

5.13.1 Denkmalbereich (Gesamtanlage)

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem denkmalgeschützten Bereich. Dieser ist in der Planzeichnung A als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, mit dem Planzeichen 14.2. gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich

steht die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden, gem. § 172 Abs. 1 S. 1 unter Schutz. Dementsprechend muss sich die neue Planung in die Umgebung einfügen und besonderen Bezug auf die bestehenden Gegebenheiten und Schutzgegenstände, die über die Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Vorpommern festgelegt sind, nehmen. Für die Einfügung in die Umgebung wurden die Auswirkungen der neuen Planung auf die Umgebung in einem 300m Radius untersucht.

Gem. § 3 a) zählt zu den Schutzgütern eine bauliche Anlage, welche direkt im Plangebiet liegt. Diese Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit dem Planzeichen 14.3 in der Planzeichnung A nachrichtlich dargestellt.

Um die Maßstäblichkeit der Bebauung gem. § 3 b) der Verordnung im Plangebiet der umgebenden Bebauung im Denkmalbereich anzupassen, sind die Baufelder im westlichen Bereich ähnlich der Nachbarbebauung dimensioniert, um an die Ausdehnung der bestehenden Punkthäuser anzuknüpfen. Zwischen den Baufeldern sind größere und ähnliche Abstandsflächen geplant, um an die lockere und offene Bebauungsstruktur anzuschließen. Die neuen Bauten werden in zweiter Reihe zur bestehenden Bebauung (westlich der Baufelder) entstehen und fügen sich so in die städtebauliche Gestalt ein. Die Geschossigkeit im WA beträgt I bis II Geschosse, die im SO1 und SO2 ein Geschoss. Damit fügen sich die neuen Bauten in die nähere Umgebung ein, in der zweigeschossige Gebäude am meisten vertreten sind. Mit diesen Festsetzungen und Planungen wird die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung der Umgebung mit den räumlichen Bezügen aufrechterhalten bleiben.

Die Arten der Dachformen im WA werden nicht eingeschränkt, da auch in der direkten Nachbarschaft differente Formen vorkommen. Eine prägende Wirkung kann sich aus den geplanten zwei Baufeldern nicht entwickeln. Im SO1 und SO2 werden die Dachformen ebenfalls nicht eingeschränkt, da es sich bei den Neubauten weiterhin um Solitäre im Stadtgefüge handelt, die in ihrer Gestaltung von der umgebenden Bebauung abweichen können, um die Eigenart des Solitärs aufrechtzuerhalten.

Es erfolgt weiterhin eine Anpassung der Verkehrsführung, wobei die ungefähre Lage der bestehenden Verkehrsfläche aufrechterhalten bleibt. Zusammen mit der Lage und Ausrichtung der Baufelder sowie der Festsetzung der Gebäudehöhen (über First- und Traufhöhen) soll die neue Planung die bestehenden räumlichen Bezüge überwiegend aufrechterhalten (gem. § 3 c) der Verordnung).

Die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile (gem. § 3d) der Verordnung) muss beim Einzeldenkmal geschützt werden. Der bestehende EDEKA/ALDI- Markt verfügt über keine besondere historische Gestaltung. Da die Einzelhandelsbetriebe einen Solitär bilden und über keine besondere historische Gestaltung verfügen, werden für die Gestaltung der geplanten Einzelhandelsbetriebe keine engeren Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Die Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes wird über eine neue Straßenplanung im weiteren Verfahren umgestaltet werden. Eine entsprechende Begründung wird vorgenommen. Somit werden die Verkehrsflächen in ihrer Ausformung zwecks besserer Verkehrsführung und Verkehrssicherheit umgeformt. Die Verkehrsfläche bleibt weiterhin im Süden bestehen, sodass sich die Ausformung, nicht aber die Lage verändert (Bezug zu § 3 e) der Verordnung). Die Stellplatzanlagen werden im SO3 untergebracht, südlich der Baufelder SO1 und SO2. Damit wird die Lage der Stellplatzanlagen nicht verändert, nur die innere Anordnung. Der größte Teil der nördlich tangierenden Grünstrukturen liegt außerhalb des Plangebietes, sodass diese im Rahmen der Planung größtenteils nicht umstrukturiert werden.

Jegliche Maßnahme, welche den Denkmalbereich betrifft, bedarf gem. § 4 Abs. 2 der Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Bauliche Maßnahmen im Denkmalbereich bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung.

5.13.2 Baudenkmal

In der Denkmalliste nach § 5 DSchG M-V ist im Geltungsbereich des B-Planes ein Baudenkmal erfasst (Neuhofer Straße 64). Bei dem Denkmal handelt es sich um ein einzelnes Gebäude, welches unter der Positionsnr. 893 OVP in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald aufgeführt ist. Das Denkmal ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist am denkmalgeschützten Gebäude kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. Die Arbeiten am Nebengebäude sind mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Für die Maßnahmen im Umfeld des Einzeldenkmals müssen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V Genehmigungen von der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden, wenn diese das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals stark beeinträchtigen (Umgebungsschutz). Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung hat gem. § 7 Abs. 2 in Schriftform zu erfolgen.

6 Flächenbilanz

Tabelle 5 Flächenbilanz

| Flächenart | Flächengröße (m ²) | Flächenanteil (%) |
|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Allgemeine Wohngebiet | 2.734 | 11 |
| Sonstige Sondergebiete | 14.454 | 60 |
| Verkehrsflächen | 6.154 | 25 |
| Grünflächen | 879 | 4 |
| Gesamt | 24.221 | 100 |

II Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Aufgabenstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Schaffung einer erweiterten Nahversorgung für die örtliche und touristische Nachfrage am Grundversorgungsstandort Labahnstraße. Die touristische Nachfrage bildet neben der örtlichen Nachfrage einen wesentlichen Anteil der Kaufkraft. Daher ist diese für den Ausbau des Angebotes ebenfalls zu berücksichtigen. Insgesamt soll die Angebotssituation räumlich und qualitativ verbessert werden.

Der Standort soll daher nicht nur gesichert, sondern durch die Erweiterung auch gestärkt werden. Die Erweiterungsabsicht besteht primär für die Schaffung von Verkaufsflächen für den kurzfristigen Bedarf. Durch den Ausschluss bzw. die Geringhaltung des Anteils des mittel- und langfristigen Bedarfs sollen die Konkurrenzeffekte zum zentralen Bereich geringgehalten bzw. vermieden werden. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sollen so gänzlich vermieden werden. Vielmehr soll die Standorterweiterung an der Labahnstraße zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen in Heringsdorf beitragen und nicht andere innerkommunale Einzelhandelsstrukturen schwächen.

Weiterhin soll über den Ausbau des Verkehrsknotenpunktes eine Entlastung und erhöhte Übersichtlichkeit des Verkehrs geschaffen werden. Dieser erfolgt in einem separaten Verfahren und wird somit in den Festsetzungen als Bestand übernommen. Die Bewertung der Verkehrsflächen erfolgt hier informativ und um kumulative Effekte zu berücksichtigen. Die Bilanzierung der zu berücksichtigende Bäume im Überschneidungsbereich mit o.g. Umbau des Knotenpunktes wurde aus der Bilanzierung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ausgenommen. Die bereits durchgeführte CEF-Maßnahme für eventuell betroffene Fledermaus-Populationen wurde ebenfalls nicht mehr in den Bericht aufgenommen. Die Kartierungen aus dem 2021 zu den Fledermäusen wurden in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) übernommen. Dadurch wurde auch im AFB eine Aktualisierung notwendig.

Über die Ausweisung von Baufeldern erfolgen eine städtebauliche Neugestaltung und Schließung von Baulücken.

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Beseitigung der städtebaulichen Missstände:

- Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes, verbunden mit der Entwicklung einer angrenzenden Wohnbebauung
- Optimierung der verkehrstechnischen Anbindung
- Lösung der Regenwasserproblematik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 2,4 ha und liegt in der Gemarkung Neuhof und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 3

10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 13/1, 14/4, 14/5, 16, 17/2, 21/3, 21/5, 82/1, 83/1, 84/1, 91/1

Teilbereiche 8/7, 20/2, 52/15, 91/19

Flur 4

Teilbereiche 50/3

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen (durch die Genehmigungsbehörde). Der Vorhabenträger hat dazu die erforderlichen genehmigungsfähigen Unterlagen (Umweltbericht) vorzulegen. Im Umweltbericht (UB) sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes sowie dessen Gliederung ergeben sich aus der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriffsregelung nach der Naturschutzgesetzgebung (NatSchAG M-V § 12 in Verbindung mit §§ 13 bis 18 BNatSchG) ist Rechnung zu tragen. Diese wird in den Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zunächst der Bestand von Natur und Landschaft hinsichtlich der ökologischen Funktionen aktuell zu erfassen und zu bewerten. Danach erfolgt eine Konfliktanalyse der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden aufgeführt. Ggf. vorhandene Vorbelastungen werden hier berücksichtigt. Der Umweltbericht berücksichtigt zudem die Festlegungen zur Grünordnung. Nach der Ermittlung des bauleitplanerisch vorbereiteten Kompensationsumfanges erfolgt die Darstellung der erforderlichen landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Süden der Insel Usedom in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35 betrifft einen zentralen Teil von Heringsdorf (Neuhof) zwischen Labahnstraße, Neuhofer Straße und Triftstraße.

Struktur und Nutzung

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst überwiegend private und gewerbliche Grundstücks-/Siedlungsflächen. Es besteht eine randliche Bebauung aus zumeist freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Nebengebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Dominiert wird das Gebiet vom Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Karl Klimm sowie dem EDEKA/ALDI-Markt mit den zugehörigen Verkehrsflächen. Nördlich innerhalb des Plangebietes befinden sich Grünflächen ohne Bebauung. Fast alle Grundstücke besitzen größere Grün- und Gehölzflächen. An die Grundstücksflächen anschließend befinden sich im Randbereich des Geltungsbereiches weitere Wohnflächen als Einzel- und Reihenbebauung, nordöstlich auch als villenartige Bebauung. Als wesentliche Verkehrsflächen sind die Neuhofer Straße/L 266, die Labahnstraße sowie der Parkplatz des EDEKA/ALDI-Markt zu nennen.

Vegetation

Die Vegetation des Plangebiets ist hauptsächlich von straßenbegleitenden Grünflächen sowie von privaten und gewerblichen Gärten geprägt. Im Norden des Plangebietes befinden sich Grünflächen ohne erkennbare Nutzung, die mit größeren Gehölzbeständen bewachsen sind. Einzelne Bäume im Plangebiet unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Baumschutzsatzung vom 08.08.2008. Geschützte Biotope sind im Gebiet nicht vorhanden.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.3.1 Art und Umfang des Vorhabens

Auf der benannten Fläche werden Bauflächen ausgewiesen. Es werden ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt mit einem gemeinsamen Parkplatz auf dem bisherigen Standort des EDEKA/ALDI-Marktes und dem zugehörigen Parkplatz errichtet. Zwei Wohngebäude an der Neuhofer Straße westlich des Parkplatzes werden abgebrochen. Wei-

terhin wird die Kreuzung Neuhofer Straße/Labahnstraße in einem separaten Verfahren umgebaut.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Neuhofer Straße und Labahnstraße sowie über die Planstraße.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 2,4 ha. Die Bebauung erfolgt im Bestand, also sowohl auf bereits bebauten als auch auf nicht versiegelten Flächen.

1.3.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich und dient der Planungssicherheit.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Die wohngepprägten Teile des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 der BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Alle gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.

Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel

Für den Großteil des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes in drei Teilgebieten. Im Sonstigen Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m²
- Zentralrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (140 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- Stellplätze
- Werbeanlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² inklusive eines separaten Bäckerei-Cafés mit maximal 30 m² Verkaufsfläche und maximal 70 m² Sitzfläche für das Café
-

- Zentralrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (200 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- Stellplätze
- Werbeanlagen.

Das Sonstige Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel wird zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelseinrichtung des SO1 und SO2 ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) sowie von maximal zulässigen Vollgeschossen und teilweise Gebäudehöhen (GH) definiert. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Baubestandes und des Umfeldes gilt es in den gewachsenen Strukturen entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Das Plangebiet wird in 6 Bereiche unterteilt. Dies sind:

- Zwei Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (WA1 und 2)
- Zwei Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel (SO1 und 2)
- Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel (SO3)
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO wird eine offene Bauweise für das WA festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise entsprechend den umliegenden Gebäudestrukturen im Westen. Der 3 m Mindest-Grenzabstand gem. § 6 Abs. 5 LBauO M-V sichert ein Mindestmaß an Belichtung und Belüftung, aber auch den Brandschutz. Generell sind gem. § 6 Abs.5 LBau-O M-B Grenzabstände mit 0,4h einzuhalten, mindestens aber mit 3m. Die erforderlichen Grenzabstände sind in jedem Fall einzuhalten. Diese müssen gem. § 6 Abs. 2 LBau-O M-V auf dem Grundstück selbst liegen.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um innerhalb der Baufelder auch einen langgestreckten Baukörper entsprechend den Anforderungen einer Einzelhandelseinrichtung errichten zu können.

Bei der Festsetzung der Baufelder für die Sonstigen Sondergebiete sind ebenfalls Abstandsflächen bedacht. In Richtung WA liegen diese auf den GFL-Flächen des WA-Gebietes. Dies

stützt sich auf § 6 Abs.2 S.2 LBauO M-V. Demnach dürfen sich Abstandsflächen auch ganz auf andere Grundstücke erstrecken, sofern öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese nicht bebaut werden. Durch die Festsetzung des GFL auf den angrenzenden Grundstücken ist dies möglich. Ergänzend ist eine privatrechtliche Regelung erforderlich. Im Weiteren gelten ebenfalls die rechtlichen Festsetzungen der LBauO M-V zur Gestaltung von Abstandsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen konkretisiert.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Balkone, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, Treppenanlagen, Terrassenflächen als Ausnahmen zulässig sind.

Die erweiterte Baukörperausweisung soll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung bieten.

Die Baukörperausweisungen sollen den Bestand planungsrechtlich sichern sowie geplante Gebäude so definieren, dass sich eine städtebaulich angemessene Raumkante ergibt.

Nebenanlagen

Da es sich um einen Einzelhandelsstandort für Lebensmittel handelt und Anlagen für die Tierhaltung nicht dem Planungsziel entsprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1, SO 2 und SO3 unzulässig.

Die Ladestationen für Elektromobilität entsprechen dem Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, auf dem Gemeindegebiet eine Infrastruktur für Elektromobilität zu schaffen.

Werbeanlagen

Den Werbeanlagen kommt im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Ein Werbepylon ist an dieser exponierten Lage ausnahmsweise im SO3 zulässig. Es gilt das Gesamtbild des Ortes zu wahren, weshalb der Werbepylon in seiner Höhe an die umgebende Bebauung anzupassen ist.

Garagen/ Carport und Stellplätze

Im SO3 sind Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Flächendeckende Überdachungen sind im SO3 nur zulässig, soweit sie der Erzeugung von Solarenergie dienen. Im SO1 und SO2 sind Stellplätze zulässig.

Im Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der Bau-
grenzen angelegt werden. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Stell-
platzsatzung mit Datum vom 13.10.2006. Der Inhalt dieser Satzung ist bei der Gestaltung der
Anlagen für den ruhenden Verkehr zu beachten.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6
BauGB mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Fläche des SO3 schließt nördlich an die Verkehrsfläche an.

Bei der Ein- und Ausfahrt ist darauf zu achten, dass ausreichend Sicht vorhanden ist. Durch
(auch zu einem späteren Zeitpunkt entstehende) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahr-
zeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entste-
hen.

Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhal- tungsgebote

Zur Eingrünung des Plangebietes wird auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäu-
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25 BauGB) gekenn-
zeichneten Fläche eine Mischung aus strauch- und baumartigen Gehölzen im Verhältnis
20:1 in den Mindest-Qualitäten I.Str. 80-100 bzw. Hei. 150/175 zu pflanzen. Dabei ist jeweils
1 Pflanze pro 4 m² zu setzen. Im zu bepflanzenden Bereich der Sonstigen Sondergebiete
sind 4 Pflanzen pro 100 m² zu setzen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf ist pro 8 Stellplätze ein
großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Be-
bauungsplan nicht ausgewiesen, da diese von der späteren Parkplatzgestaltung abhängen.
Die Randbedingungen für die Baumpflanzungen werden durch die Stellplatzsatzung vorge-
geben.

2 Fachziele des Umweltschutzes

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraum-
entwicklungsprogramm (LEP) (MABL M-V 2005) und im Regionalen Raumentwicklungspro-
gramm der Region Vorpommern (RROP 2010; REGIONALER PLANUNGSVERBAND VOR-
POMMERN) festgelegt. Als übergeordnete naturschutzfachliche Planungen liegen das Erste

Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP) (LUNG 2009) vor.

Im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** wird die Insel Usedom als Tourismusraum ausgewiesen. Außerdem gehört die Insel Usedom zu den besonders attraktiven Landschaftsräumen (LEP) (MABL M-V 2016).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** der Region Vorpommern legt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf als Grundzentrum fest. „Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.“ (RROP 2010; REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN). Die Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom von Karlshagen bis Heringsdorf gehören zu den Tourismusschwerpunkträumen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus dar.

Dem **Gutachterlichen Landschaftsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern sind für das Plangebiet keine Angaben zu entnehmen, es handelt sich um eine Siedlungsfläche.

Entsprechend den Angaben im **Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** sind für die Siedlungsfläche von Heringsdorf keine Ausweisungen vorhanden.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist einzelne Bereiche des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel, als Wohn- und als Mischgebiet aus.

Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark Insel Usedom. In einer Entfernung von ca. 800 m südwestlich liegen das FFH-Gebiet „Ostusedomer Hügelland“ (DE 2050-303) sowie das NSG „Gothensee und Thurbruch“. Eine NATURA2000-Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund des Abstandes, der vorhandenen Strukturen und der Planungsziele nicht vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Festlegungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Das Plangebiet liegt in einer Schutzzone III. des Wasserschutzgebietes Ahlbeck.

3 Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring

Im Folgenden wird der Bestand, d.h. die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des Plangebietes und des Wirkraumes betrachtet und bewertet.

3.1 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.1.1 Bestand und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet erstreckt sich in der Landschaftszone "Ostseeküstenland". Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zuzuordnen. Die im Plangebiet zugehörige Landschaftseinheit wird als „Insel Usedom“ betitelt.

Potentiell natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist die denkbare Vegetation, die unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschliche Eingriffe als höchstentwickelte Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre.

Für das Plangebiet sind nach dem Kartenportal des LUNG keine Angaben vorhanden.

Biotoptypen:

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2).

Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:

| Code | Kürzel | Bezeichnung | Status | Wertstufe |
|--|--------|--------------------|--------|-----------|
| 2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen | | | | |
| 2.7.1 | BBA | Älterer Einzelbaum | (§18) | 4 |

| | | | | |
|---|-----|--|-------|---|
| 2.7.2 | BBJ | Jüngerer Einzelbaum | | 1 |
| 10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen | | | | |
| 10.1.3 | RHU | Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | | 2 |
| 13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche | | | | |
| 13.1.1 | PWX | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | (§18) | 2 |
| 13.2.1 | PHX | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | | 1 |
| 13.2.3 | PHZ | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen | | 1 |
| 13.2.4 | PHW | Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen | | - |
| 13.3.2 | PER | Artenarmer Zierrasen | | - |
| 13.3.3 | PEB | Beet / Rabatte | | - |
| 13.3.4 | PEU | Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation | | 1 |
| 13.4.2 | PPA | Strukturarme, ältere Parkanlage | (§18) | 2 |
| 14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs-, und Industrieflächen | | | | |
| 14.3.2 | OGF | Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten | | - |
| 14.4.2 | OEL | Lockeres Einzelhausgebiet | | - |
| 14.4.3 | OER | Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet | | - |
| 14.5.6 | ODS | Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage | | - |
| 14.7.2 | OVF | Versiegelter Fuß- und Radweg | | - |
| 14.7.3 | OVU | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt | | - |
| 14.7.4 | OVW | Wirtschaftsweg, versiegelt | | - |
| 14.7.5 | OVL | Straße | | - |
| 14.7.8 | OVP | Parkplatz, versiegelte Freifläche | | - |
| 14.10.2 | OSM | Kleiner Müll- und Schuttplatz | | - |
| 14.10.5 | OSS | Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage | | - |
| 14.11.1 | OBS | Brache der städtischen Siedlungsgebiete | | 1 |

§ = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
 § 18 = geschützt nach NatschAG MV (geschützte Bäume)

Die Biotope des Plangebietes sind anthropogen beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzung geprägt. Grünanlagen sind durch angrenzende Verkehrsflächen vorbelastet, Gebüsch und Hecken werden regelmäßigen Schnitten unterzogen. Der Großteil der Biotope ist künstlich angelegt und in seinen Funktionen stark eingeschränkt. Eine natürliche Entwicklung findet praktisch nicht statt.

Fauna

Aus dem Kartenportal des LUNG wird für den betrachteten Rasterbereich ein positiver Nachweis des Fischotters ausgewiesen. Da sich im Plangebiet jedoch keine offenen Gewässer befinden, ist von einer Betroffenheit dieser Art nicht auszugehen.

In dem Messtischblatt-Quadranten des Plangebiets wurden bei der Kartierung 2013, laut dem Kartenportal des LUNG (auch Stand 2019), je eine Brut des Rotmilans, des Seeadlers sowie des Weißstorches nachgewiesen. Aufgrund der mangelnden Eignung des Plangebiets als Rast-, Brut- oder Nahrungshabitat ist von keiner Betroffenheit der genannten Arten auszugehen.

Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde für das Plangebiet im Frühjahr 2014 eine Übersichtskartierung zu Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt. Das Vorkommen der übrigen Artengruppen wurde anhand einer Potentialabschätzung zur Eignung des Lebensraumes bewertet. Weder im Rahmen der faunistischen Erfassungen noch der Potentialabschätzung konnten für das Vorhaben relevante Arten ermittelt werden. Im Jahr 2019 wurden die Ergebnisse auf Grundlage einer Potentialeinschätzung verifiziert, da sich seit 2014 keine wesentlichen Änderungen der Habitate ergeben haben.

Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Da der Bebauungsplanmaßgeblich den Ausbau des Gebäudebestandes verfolgt und zukünftig eine Schließung von Baulücken der Bebauungsstruktur zum Ziel hat, werden die bestehenden Lebensräume weitgehend in Anspruch genommen. Bestandsbäume, die innerhalb der festgesetzten, die bestehende Bebauung überschreitenden Baugrenzen liegen, stellen allesamt keine Höhlenbäume dar, so dass hier keine Beeinträchtigungen von Höhlenbrütern oder Fledermäusen zu erwarten sind. Zum Schutz von Baumbrütern ist bei der Entfernung von Gehölzen generell § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten, d. h. die Fällung von Bäumen und die Beseitigung von Gebüsch ist nur innerhalb des gesetzlichen Zeitraumes zwischen dem 11. September und dem 01. März zulässig.

Die Keller der abzubrechenden Gebäude stellen potentielle Winterquartiere für Fledermäuse dar, die somit entfallen werden.

3.1.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei der Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben bleiben die Größe und der Strukturreichtum der betroffenen Biotope möglicherweise erhalten, ein naturnahes Entwicklungspotential ist nicht anzunehmen

Grundlegende Änderungen in der floristischen oder faunistischen Artenzusammensetzung sind nicht zu erwarten.

3.1.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Biotope

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG M-V dar. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden im Rahmen des **Umweltberichtes** die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Nach § 15 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG vorbereitet. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden folgend die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Kapitel 3.1.4 dargelegt.

Nach § 13 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben bewirkten Beeinträchtigungen konkret ermittelt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis werden in Kapitel 3.1.4 die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Die Bewertung wurde mit Hilfe der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 1999) durchgeführt. Dabei wurden als Kriterien die Regenerationsfähigkeit, die Gefährdung/Seltenheit sowie die typische Artenausstattung herangezogen.

Bei den vom Vorhaben betroffenen und somit zu bewertenden Biotopen gem. Kap. 3.1.1 handelt es sich hauptsächlich um anthropogen geschaffene und beeinträchtigte Biotope,

deren Regenerationszeiten unter 25 Jahren liegen, deren Gefährdung/Seltenheit als nicht gefährdet zu bewerten ist und deren typische Artenausstattung Anteile bis max. 50 Prozent aufweisen. Demnach besitzen die vorhandenen und von der Maßnahme direkt betroffenen Biotope eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung (vgl. Kap. 3.1.1).

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Für die Bilanzierung werden die Konfliktflächen aufgeführt, die durch das Planvorhaben durch Versiegelung oder durch Inanspruchnahme ohne Versiegelung überplant werden. Flächen, die durch Vorhaben nicht verändert werden, fließen nicht mit in die Bilanzierung ein. Dazu gehören grundsätzlich bereits versiegelte oder durch Bebauung in Anspruch genommene Flächen als auch Grundstücke, die durch die Festsetzungen des B-Plans keine Änderung erfahren. Die Bilanzierung der Straßenverkehrsflächen erfolgt hier nur informativ. Der Kompensationsbedarf für diese Flächen fließt nicht mit in die Gesamtbilanzierung ein, da der Eingriff für den Knotenpunktumbau in einem separaten Verfahren erbracht wird (Knotenpunktumbau erfolgt durch das Straßenbauamt Neustrelitz). Die entsprechenden Berechnungen im dargestellten Konflikten KV werden kursiv dargestellt (siehe Seite 100 f.).

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotop wurde ein Kompensationserfordernis zugeordnet, welches dazu dient, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts wieder herzustellen.

Für die verbleibenden angrenzenden Biotope sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung zu erwarten. Da keine Wirkzonen außerhalb des Plangebiets entstehen, entfällt die Bilanzierung der Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Eingriffswirkungen.

Die Bilanzierung der Flächen wird gemäß den Festlegungen des B-Planes von der maximal möglichen potentiellen Gesamtversiegelungsfläche entsprechend der GRZ ausgegangen.

KV Verlust von Biotopstrukturen durch Versiegelung

Durch die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen sowie von Verkehrsflächen kommt es zu einem Totalverlust sämtlicher ökologischer Funktionen. Dabei werden ausschließlich die bislang nicht versiegelten Flächen betrachtet.

Die maximal mögliche Versiegelung im Bereich der vorgesehenen Baugebietsflächen umfasst je betroffenes Flurstück den Anteil der Grundfläche (GR), die innerhalb der Baugrenze durch die GRZ vorgegeben ist, sowie die zulässige Überschreitung der GRZ (gemäß § 19 BauNVO bis max. 0,8):

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 + WA2: GRZ 0,4 + 0,2 (= 60 % der Grundstücksfläche)
- Sonstige Sondergebiete SO1 + SO2: GRZ 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche)
- Sonstiges Sondergebiet SO3: keine GRZ, aber vollversiegelt
(100% Versiegelung, entspricht GRZ 1)
- Pflanzflächen: keine GRZ, aber unversiegelt
(0% Versiegelung, entspricht GRZ 0)
- *Straßenverkehrsflächen:* keine GRZ, aber vollversiegelt
(100% Versiegelung, entspricht GRZ 1)

Als Flächenansatz wird also die Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Anteil angesetzt. Davon abgezogen werden die bereits durch Bebauung vorhandenen versiegelten Flächen.

Es sind folgende Biotope betroffen:

Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2:

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m²) | Wertstufe | GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungskfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m²) |
|----------------|-----------------------|-----------|-----|--|---|
| 13.1.1 PWX | 253 | 1 | 0,6 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 171 |
| 13.2.4 PHW | 18 | 1 | 0,6 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 12 |
| 14.5.6 ODS | 2.010 | - | 0,6 | (0,7+0,5) x 0,75 x 1 | 1.085 |
| 14.11.1 OBS | 234 | 1 | 0,6 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 158 |
| Gesamt: | | | | Gesamt: | 1.426 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. Für ODS wird ein Kompensationserfordernis von 0,7 angesetzt, da es sich um Gärtnereiflächen mit diversen Biotopen handelt. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Der Anteil der Flächenbefestigung der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus der GRZ zuzüglich der zulässigen Überschreitung und liegt bei 0,6. Dabei sind Stellplätze und Garagen bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt, dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2:

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m ²) |
|-------------|------------------------------------|-----------|-----|---|--|
| 10.1.3 RHU | 1.008 | 2 | 0,8 | (2+0,5) x 0,75 x 1 | 1.512 |
| 13.1.1 PWX | 799 | 2 | 0,8 | (2+0,5) x 0,75 x 1 | 1.199 |
| 13.2.1 PHX | 722 | 1 | 0,8 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 650 |
| 13.2.3 PHZ | 69 | 1 | 0,8 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 62 |
| 13.2.4 PHW | 109 | - | 0,8 | (0,5+0,5) x 0,75 x 1 | 65 |
| 14.5.6 ODS | 2.089 | - | 0,8 | (0,5+0,5) x 0,75 x 1 | 1.253 |
| 14.11.1 OBS | 961 | 1 | 0,8 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 865 |
| | | | | Gesamt: | 5.606 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis von PHW und ODS wird mit 0,5 bewertet, da sie trotz standortfremder Zusammensetzung Trittsteinbiotope bilden. Das Kompensationserfordernis der restlichen Biotoptypen wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Der Anteil der Flächenbefestigung der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus der GRZ und liegt bei 0,8. Dabei sind Stellplätze bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

Sonstiges Sondergebiet SO3:

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m ²) |
|------------|------------------------------------|-----------|-----|---|--|
| 10.1.3 RHU | 508 | 2 | 1 | (2+0,5) x 0,75 x 1 | 953 |
| 13.1.1 PWX | 502 | 2 | 1 | (2+0,5) x 0,75 x 1 | 941 |
| 13.2.3 PHZ | 93 | 1 | 1 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 105 |
| 13.2.1 PHX | 19 | 1 | 1 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 21 |
| 13.3.3 PEB | 51 | - | 1 | (0,5+0,5) x 0,75 x 1 | 38 |
| 14.4.2 OEL | 449 | - | 1 | (0,3+0,5) x 0,75 x 1 | 269 |

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m ²) |
|-------------|------------------------------------|-----------|-----|---|--|
| 14.11.1 OBS | 1.916 | 1 | 1 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 2.156 |
| | | | | Gesamt: | 4.483 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PEB wird mit 0,5 bewertet, da es überwiegend aus nichtheimischen Arten aufgebaut ist bzw. sehr starker Vorbelastung durch Tritt ausgesetzt ist. OEL wird mit 0,3 bewertet, da die Grundstücke vorwiegend bebaut sind, aber durch die Gartenflächen noch einen gewissen Biotopwert besitzen. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Es wurde keine GRZ festgelegt, da es sich jedoch um Parkplatzflächen handelt, wird ein Äquivalent entsprechend einer GRZ von 1,0 zugrunde gelegt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

Straßenverkehrsflächen:

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m ²) |
|-------------|------------------------------------|-----------|-----|---|--|
| 13.2.3 PHZ | 53 | 1 | 1 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 60 |
| 13.2.4 PHW | 8 | 0 | 1 | (0,5+0,5) x 0,75 x 1 | 6 |
| 13.3.2 PER | 388 | 0 | 1 | (0,3+0,5) x 0,75 x 1 | 233 |
| 13.3.3 PEB | 294 | 0 | 1 | (0,5+0,5) x 0,75 x 1 | 221 |
| 13.3.4 PEU | 90 | 1 | 1 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 101 |
| 13.4.2 PPA | 219 | 2 | 1 | (2+0,5) x 0,75 x 1 | 411 |
| 14.4.2 OEL | 37 | 0 | 1 | (0,3+0,5) x 0,75 x 1 | 22 |
| 14.4.3 OER | 38 | 0 | 1 | (0,2+0,5) x 0,75 x 1 | 20 |
| 14.5.6 ODS | 3 | 0 | 1 | (0,7+0,5) x 0,75 x 1 | 3 |
| 14.7.3 OVU | 158 | 0 | 1 | (0,2+0,5) x 0,75 x 1 | 83 |
| 14.11.1 OBS | 237 | 1 | 1 | (1+0,5) x 0,75 x 1 | 267 |
| | | | | Gesamt: | 1.427 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PHW wird mit 0,5 bewertet, da es trotz standortfremder Zusammensetzung ein Trittsteinbiotop bildet. PER wird mit 0,3 bewertet, da es durch angrenzenden Verkehr belastete Grünflächen sind. PEB wird mit 0,5 bewertet, da es überwiegend aus nichtheimischen Arten aufgebaut ist bzw. sehr starker Vorbelastung durch Tritt ausgesetzt ist. OEL wird mit 0,3 bewertet, da die Grundstücke vorwiegend bebaut sind, aber durch die Gartenflächen noch einen gewissen Biotopwert besitzen. OER wird mit 0,2 angesetzt, da durch die verdichtete Bauweise nur geringe Grünflächen mit Biotopwert vorhanden sind. OVU wird mit 0,2 bewertet, da diese Flächen sehr durch Verkehr belastet sind, aber teilweise Spontanvegetation auftreten kann. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Der Anteil der Flächenbefestigung der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus der GRZ und liegt bei 1.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

K 1 Verlust von Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme ohne Versiegelung

Durch die Überplanung im Rahmen des Bebauungsplan35 kommt es auch zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen ohne Versiegelung. Geringwertige Biotoptypen (Wertigkeit 0-1) werden nicht mit bilanziert, da sie nach Abschluss der Baumaßnahmen als Grünflächen hergestellt werden und die Wertigkeit für sie gleichbleibt.

Die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme ohne Versiegelung im Bereich der vorgesehenen Baugebietsflächen umfasst je betroffenes Flurstück die verbliebene Fläche ohne den Anteil der GR, die innerhalb der Baugrenze durch die GRZ vorgegeben ist. Sie wird mit einer GRZ von 1,0 berechnet.

Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2:

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m²) | Wertstufe | 1-GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m²) |
|-------------|-----------------------|-----------|-------|---|---|
| 13.1.1 PWX | 253 | 2 | 0,4 | 2 x 0,75 x 1 | 152 |
| 13.2.4 PHW | 18 | 1 | 0,4 | 1 x 0,75 x 1 | 5 |
| 14.5.6 ODS | 2.010 | - | 0,4 | 0,7 x 0,75 x 1 | 422 |
| 14.11.1 OBS | 234 | 1 | 0,4 | 1 x 0,75 x 1 | 70 |
| Gesamt: | | | | Gesamt: | 649 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. Für ODS wird ein Kompensationserfordernis von 0,7 angesetzt, da es sich um Gärtnerflächen mit diversen Biotopen handelt. Der Anteil der Flächeninanspruchnahme der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus $1 - (\text{die GRZ} + \text{der zulässigen Überschreitung})$ und liegt bei 0,4. Dabei sind Stellplätze und Garagen bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2:

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | 1-GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m ²) |
|-------------|------------------------------------|-----------|-------|---|--|
| 10.1.3 RHU | 1.008 | 2 | 0,2 | $2 \times 0,75 \times 1$ | 302 |
| 13.1.1 PWX | 799 | 2 | 0,2 | $2 \times 0,75 \times 1$ | 240 |
| 13.2.1 PHX | 722 | 1 | 0,2 | $1 \times 0,75 \times 1$ | 108 |
| 13.2.3 PHZ | 69 | 1 | 0,2 | $1 \times 0,75 \times 1$ | 10 |
| 13.2.4 PHW | 109 | - | 0,2 | $0,5 \times 0,75 \times 1$ | 8 |
| 14.5.6 ODS | 2.089 | - | 0,2 | $0,5 \times 0,75 \times 1$ | 157 |
| 14.11.1 OBS | 961 | 1 | 0,2 | $1 \times 0,75 \times 1$ | 144 |
| | | | | Gesamt: | 969 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PHW und ODS werden mit 0,5 bewertet, da sie trotz standortfremder Zusammensetzung Trittsteinbiotope bilden. Der Anteil der Flächeninanspruchnahme der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus $1 - \text{der GRZ}$ und liegt bei 0,2. Dabei sind Stellplätze bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

Pflanzflächen:

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | 1-GRZ | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent für Kompensation (m ²) |
|------------|------------------------------------|-----------|-------|---|--|
| 10.1.3 RHU | 75 | 2 | 1 | $2 \times 0,75 \times 1$ | 113 |

| | | | | | |
|------------|-----|---|---|----------------|--------------|
| 13.1.1 PWX | 557 | 2 | 1 | 2 x 0,75 x 1 | 836 |
| 13.2.3 PHZ | 84 | 1 | 1 | 1 x 0,75 x 1 | 63 |
| 13.2.4 PHW | 80 | - | 1 | 0,5 x 0,75 x 1 | 30 |
| 14.5.6 ODS | 20 | - | 1 | 0,5 x 0,75 x 1 | 8 |
| | | | | Gesamt: | 1.050 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PHW und ODS werden mit 0,5 bewertet, da sie trotz standortfremder Zusammensetzung Trittsteinbiotope bilden. Der Anteil der Flächeninanspruchnahme der Pflanzflächen entspricht mangels Versiegelungen (äquivalent einer fiktiven GRZ von 0) und liegt mit 1-GRZ bei 1.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

Weiterhin kommt es im Rahmen der Baufeldfreimachung zum Verlust von insgesamt 34 Bäumen, wobei 3 Bäume als ältere Einzelbäume deklariert werden (BBA) und 31 Bäume als jüngere Einzelbäume (BBJ).

K 2 Gefährdung von Gehölzen

Im Zuge der Baudurchführung besteht die Gefahr der Schädigung von Einzelbäumen und Gehölzen. Für die gefährdeten Einzelbäume und Gehölze sind während der baulichen Umsetzung bauzeitliche Schutzvorkehrungen vorzusehen.

| Eingriff | Kompensationsbedarf |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| KV Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 | 1.426 m ² KFÄ |
| KV Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 | 5.606 m ² KFÄ |
| KV Sonstiges Sondergebiet SO3 | 4.483 m ² KFÄ |
| K1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 | 649 m ² KFÄ |
| K1 Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 | 969 m ² KFÄ |
| K1 Pflanzflächen | 1.050 m ² KFÄ |
| Gesamt: | 14.183 m² KFÄ |

Der **Kompensationsflächenbedarf** umfasst rund **1,42 ha KFÄ (14.183 m² KFÄ)**.

3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanung folgende Maßnahmen berücksichtigt bzw. festgelegt:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die vorhandene Bebauung
- Festsetzung der GRZ auf 0,4 (Wohngebiet) bzw. 0,8 (SO)
- Festsetzungen bezüglich der Neupflanzung von Bäumen (nur Anzahl festgesetzt, nicht Pflanzstandorte)
- Festsetzung von Pflanzflächen
- Berücksichtigung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Elemente

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Kronen- und Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden. Des Weiteren wird aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Bauzeiteneinschränkung für Baumfällungen vorgesehen.

Zur Kompensation des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von betroffenen Biotoptypen wird die Pflanzung von Bäumen im Plangebiet festgelegt. Diese führen zu einem teilweisen Ausgleich des Eingriffs. Für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensierenden Beeinträchtigungen werden externe Maßnahmen vorgesehen.

Die folgenden Maßnahmen umfassen lediglich die Bereiche, die im Rahmen des B-Plans neu überplant werden. Die Maßnahmen, welche im Rahmen des separaten Verfahrens für den Bau der Verkehrsflächen umgesetzt werden, werden hier nicht dargestellt und sind nicht Teil des B-Plans.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Avifauna

Betroffenheiten von Brutvögeln sind während der Bauphase möglich, da durch die baubedingten Flächenbeanspruchungen potentielle Teillebensräume überbaut werden bzw. ihre

avifaunistisch-ökologische Funktion verlieren. Bau- und betriebsbedingte optische und akustische Störwirkungen können Veränderungen im Raumnutzungsverhalten von Brutvögeln bewirken, was zu einem Vergrämungseffekt führt. Dies wiederum kann zu nachhaltigen Störungen im Brutgeschehen bzw. im Energiehaushalt der Vögel führen, was sich negativ auf den Reproduktionserfolg auswirken kann.

Bauzeiteneinschränkung für Baufeldfreimachung

Durch folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen minimiert werden:

- V1:** Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit betroffener Vogelarten, d.h. im Zeitraum zwischen dem 11. September und 01. März, zulässig. Auf Grund des großflächig verbuschten bzw. ruderalisierten und damit z.T. schwer zugänglichen Geländes ist ein vorzeitiger Beginn von Rodungsarbeiten nach vorheriger Kontrolle nicht möglich.

Fledermäuse

Durch den Abriss von Gebäuden sind während der Bauphase Betroffenheiten von Fledermäusen möglich, da durch die baubedingten Flächenbeanspruchungen potentielle Fledermausquartiere entfallen. Dies wiederum kann zu nachhaltigen Beeinträchtigungen für überwinterte Fledermäuse führen, was sich negativ auf die Population auswirken kann. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Abriss bereits durchgeführt. Die Belange der Fledermäuse wurden dabei ausreichend berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan Nr. 35 sind innerhalb des betroffenen Raumes folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant, die nachfolgend genauer aufgeführt und im Maßnahmenplan dargestellt sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs. Die Maßnahmen entsprechen dem Kompensationsschwerpunkt der Landschaftszone Ostseeküstengebiet.

A 1 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf sind zur Abschirmung der Stellplätze Bäume, Hecken oder Sträucher zu pflanzen, wobei pro 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Somit sind bei min. 170 nachzuweisenden Stellplätzen auf dem Parkplatz des Sonstigen Sondergebiets SO3 min. 21 Bäume zu pflanzen. Im Bereich der

Allgemeinen Wohngebiete wird die Anpflanzung von Hochstämmen festgesetzt. Pro Grundstück mit einer Neubebauung ist je ein Baum zu pflanzen ist. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² ist je 100 m² zusätzlicher Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen, was weitere 4 Bäume ergibt. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste zu wählen. Die genauen Pflanzstandorte werden im Plan nicht festgesetzt, da diese von der späteren Gestaltung der Parkplatzflächen sowie der Wohngrundstücke abhängig sind.

Diese Gehölze erfüllen verschiedene ökologische Funktionen, wobei neben der Schaffung von Lebensraum, der Förderung von Filterfunktionen und Frischlufterzeugung Trittsteinbiotope geschaffen werden. Weiterhin stellen sie Gestaltungselemente für das Landschaftsbild dar.

Es sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen und mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB) und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen haben durch entsprechend geschultes Fachpersonal zu erfolgen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung kommt es zum Entfall von Bäumen entlang von Verkehrsflächen sowie auf Grundstücksflächen. Diese stellen sich sowohl als jüngere als auch ältere Einzelbäume dar und werden nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sowie dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 ausgeglichen. Die Kirschbäume als Obstbäume sowie die größeren Bäume (mit Ausnahme einer Birke in einem Hausgarten) fallen nicht unter die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, sondern unter den Baumschutzkompensationserlass. Von den insgesamt 34 betroffenen Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches wird nur ein Teil im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 35 Gemeinde Ostseebad Heringsdorf bilanziert. 13 der betroffenen Bäume befinden sich auf den Verkehrsflächen des o.g. Vorhabens. Diese Verkehrsfläche hängt mit dem Genehmigungsverfahren zum Umbau des Knotenpunktes Neuhofer Straße / Labahnstraße zusammen. Da es sich um ein eigenständiges Genehmigungsverfahren handelt, wurden auch die 13 Bäume dieser Verkehrsfläche aus der nachfolgenden Bilanzierung herausgenommen. Die hier nicht beachteten Baumfällungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Umbau des Knotenpunktes ausgeglichen werden.

Mit Bescheid des Landkreise Vorpommern-Greifswald vom 14.03.2022 erfolgte eine Ausnahmegenehmigung für die Fällung von 6 genehmigungspflichtigen Bäumen, verbunden mit Auflagen zur Neupflanzung von Bäumen. In Folge dessen verändert sich die interne und externe Kompensation wie in Tabelle 6 – 9 beschrieben.

Tabelle 6 Bilanzierung der zu fällenden Bäume

| Biotop- typ | Baumart | Durchmesser [cm] | Umfang [cm] | Ausgleichs- verhältnis | Ersatz- pflanzung | Ersatzzah- lung |
|----------------|---------|---------------------|----------------|---------------------------|----------------------|--------------------|
| BBJ | Birke | 2x30 | 2x95 | 1:3 | 2 | 0 |
| BBJ | Lärche | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Tanne | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Kirsche | 30 | 65 | 1:1 | 1 | 0 |
| BBJ | Kirsche | 15 | 50 | 1:1 | 1 | 0 |
| BBJ | Kirsche | 20 | 60 | 1:1 | 1 | 0 |
| BBJ | Kirsche | 15 | 45 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Kirsche | 30 | 95 | 1:1 | 1 | 0 |
| BBJ | Tanne | 15 | 45 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Tanne | 15 | 45 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Tanne | 15 | 45 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Tanne | 15 | 45 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 20 | 60 | 1:1 | 1 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| BBJ | Linde | 10 | 30 | 1:0 | 0 | 0 |
| | | | | Gesamt: | 7 | 0 |

Insgesamt sind 7 Stück der zu pflanzenden Bäume als Ersatzpflanzungen zum Ausgleich des Baumverlusts anzurechnen. Diese 7 Bäume sind Teil der laut Stellplatzsatzung zu pflanzenden 21 Bäume. Die darüberhinausgehenden 14 Bäume werden als ökologischer Ausgleich auf den insgesamt zu erbringen Kompensationsbedarf angerechnet. Da die Bäume in Bereichen von Stellplatzflächen des SO3 und der Wohngrundstücke gepflanzt werden und ihre Entwicklungsmöglichkeiten daher eingeschränkt sind, wird die Wertigkeit mit eins angesetzt. Pro Baum werden als Bezugsfläche 25 m² angesetzt.

In der folgenden Tabelle werden die aufwertenden Maßnahmen bilanziert:

Tabelle 7 Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzung

| Kompensationsmaßnahmen | Fläche (m ²) | Wert- stufe | Kompensati- onswertzahl | Leis- tungsfak- tor | Flächen- äquivalent (m ²) |
|---------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|---|
| Anpflanzung von 14 Bäumen | 350 | 1 | 1,5 | 0,5 | 262 |
| Gesamt: | | | | | 262 |

Der Leistungsfaktor wird mit 0,5 angesetzt, da es sich um Flächen innerhalb des Plangebietes handelt, die der Kompensation dienen.

In der folgenden Tabelle werden die aufwertenden Maßnahmen bilanziert:

Tabelle 8 Kompensationsmaßnahmen gesamt

| Kompensationsmaßnahmen | Flächenäquivalent (m ²) |
|------------------------|-------------------------------------|
| A 1 Baumpflanzung | 262 |
| Gesamt | 262 |

Bilanzierung Gesamtkompensationsbedarf

In der Bilanzierung werden die Flächenäquivalente von Bedarf und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Tabelle 9 Gesamtbilanz Kompensation

| Gesamtbilanz | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Flächenäquivalent Bedarf | Flächenäquivalent Planung |
| 1,42 ha (14.183 m ²) KFÄ | 0,02 ha (262 m ²) KFÄ |

Stellt man den Kompensationsbedarf dem Flächenäquivalent aus der Planung gegenüber, wird deutlich, dass der erforderliche Ausgleich nur zu einem Teil innerhalb des betroffenen Raumes umgesetzt werden kann und ein rechnerisches Defizit von rund 1,39 ha (13.921 m²) KFÄ verbleibt. Somit ist zusätzlich eine Kompensation auf externer Fläche notwendig.

Ersatzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan Nr. 35 sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des betroffenen Raumes geplant, die nachfolgend genauer aufgeführt und im Maßnahmenplan dargestellt sind.

Die Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs. Die Maßnahmen entsprechen dem Kompensationsschwerpunkt der Landschaftszone Ostseeküstengebiet.

E 1 Ökokonto VG-023 „Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg“

Das Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Loissin im Ortsteil Ludwigsburg. Es handelt sich hierbei um einen Komplex aus mehreren Einzelmaßnahmen. Der Teil I umfasst einen Teil des Ludwigsburger Forstes (das sogenannte „Moorholz“), der bisher durch einen Graben entwässert wurde. Dieser wurde aus der Nutzung genommen und an mehreren Stellen durch Staue verschlossen. Somit kann in Verbindung mit einem Nutzungsverzicht des Waldes wieder eine natürliche Entwicklung eines bisher entwässerten Feuchtwald in verschiedenen Vernässungsstufen mit entsprechender Vegetations- und Artenentwicklung stattfinden. Weiterhin wurde die Entwässerung eines Torfmooses im Teil II durch den Verschluss eines Grabens gestoppt und somit der Wasserstand angehoben. Dadurch können eine zunehmende

Degradierung des Torfs zum Stillstand gebracht und torfbildende Prozesse wieder in Gang gesetzt werden. Der Teil III umfasst eine ehemalige Kiesgrube in einer Ackerfläche, welche in einer Komplexmaßnahme wieder als strukturreiches Habitat für verschiedene Arten hergestellt wurde. Darunter fallen die Herstellung von Rohbodenflächen mit Abbruchkante an einer Steilwand, Entkusselung, Herstellung von Klein- und Kleinstgewässern, Anlage von Strukturhabitaten (Reisighaufen, Steinhafen) sowie die Bekämpfung von Neophyten. Weiterhin werden Waldflächen erhalten und das Habitat mittels einer Waldpflanzung mit Sukzession an das vorhandene Torfmoor angeschlossen.

Das Ökokonto umfasst eine Fläche von ca. 25,84 ha und liegt mit der Teilfläche I innerhalb des FFH-Gebiets DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. Es umfasst 476.048 m² KFÄ von denen für die Deckung des verbleibenden Kompensationsbedarfs insgesamt 13.921 m² KFÄ in Anspruch genommen werden.

3.1.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der baulichen Umsetzung sowie nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen.

3.2 Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Laut LINFOS befinden sich im Plangebiet an der Oberfläche Hochflächensande und Sande in oder unter der Grundmoräne (glazifluviatil-glazilimnisch) in den Bodengesellschaften Sand- und Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); z.T. ist Grundwassereinfluss vorhanden, das Profil ist eben bis wellig.

Als Bodenfunktionsbereich werden für den Betrachtungsbereich Grundwasser bestimmte Sande ausgewiesen.

Die Karte der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) weist für das Plangebiet als natürliche Standorteinheiten grundwasserbestimmte Sande mit den Bodenverhältnissen Sand-Braungley und –Gley mit Sand-Rostgley aus.

Gemäß der Karte der Rohstoffverbreitung finden sich im Plangebiet keine Rohstoffe, so dass diesbezüglich auch keine Sicherungswürdigkeit gegeben ist.

Es befinden sich laut LINFOS keine Geotope im Planungsgebiet.

3.2.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum derzeitigen Zustand. Durch die schrittweise genehmigungsfreie Versiegelung kann es zur sukzessiven Beeinträchtigung und zum Verlust des Schutzgutes Boden kommen.

3.2.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch das Vorhaben kommt es im Plangebiet durch den Bau von Parkplätzen, Straßenflächen und Gebäuden zu einer großflächigen Versiegelung des Bodens.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Böden und deren Funktionen durch Strukturveränderungen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges) durch die Baustelleneinrichtung (Schaffung von Material- und Lagerflächen) und Befahren mit schwerem Baugerät kommen. Diese Beeinträchtigungen können vorübergehend (Einschränkung Bodenfunktion durch Bedeckung auf Lagerflächen), aber auch dauerhafte Auswirkungen haben (Verdichtung). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. bei Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bedingt durch das Vorhaben kommt es zum Teil zu Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Dadurch ergeben sich vollständige Boden- und Funktionsverluste. Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch die Errichtung von Grünanlagen/Freiflächen führt zu Bodenbeeinträchtigungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen.

Aufgrund der Flächenanteile, die durch Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen betroffen sind, ist der räumliche Aspekt der Beeinträchtigung räumlich begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Unfälle oder Havarien entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung der vorhandenen Verkehrsflächen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.2.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
-

2. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

3.2.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch die anlagebedingten Auswirkungen kommt es zu Verlusten an bereits anthropogen vorbelasteten Böden deren Funktionsverluste aber durch geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen bzw. multifunktional ausgeglichen werden können. Ein additiver Kompensationsbedarf für die abiotischen Sonderfunktionen des Bodens ist nicht gegeben.

Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.3 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.3.1 Bestand und Bewertung

Grundwasser

Das Plangebiet liegt laut LINFOS in einem Bereich mit fast flächendeckend für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutztem Grundwasserdargebot, nur im nördlichen und südlichen Randbereich ist das Grundwasserdargebot durch oberflächennahe Versalzung nicht nutzbar. Der Grundwasserflurabstand liegt im nordwestlichen Bereich bei ≤ 10 m, im restlichen Gebiet bei > 10 m. Die MMK weist einen Flurabstand von 15-10 dm aus.

Das Plangebiet liegt in einer rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserschutzfassung Ahlbeck.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Oberflächengewässer.

Der Planungsbereich liegt gemäß der Ausweisung des Kartenportals des LUNG im Einzugsgebiet mit der Nummer 9697493.

Küstengewässer

Der Hochwasserrisikomanagement Richtlinie (HWRM-RL) nach liegt das Planungsgebiet nicht im Hochwasserrisikogebiet.

3.3.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Baulücken in Zukunft bebaut werden und auch weitere Flächen der Grundstücke durch Versiegelungen überplant

werden. Es kommt dabei zur Ableitung von Oberflächenwasser, das nicht mehr zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die Bebauung führt nicht direkt zur Schädigung von Oberflächengewässern oder Küstengewässern. Die Regenwasserproblematik bleibt dagegen voraussichtlich bestehen, Starkregenereignisse führen weiterhin zu Problemen.

3.3.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Ein erheblicher Einfluss des Vorhabens auf den Wasserhaushalt des Vorhabengebietes oder dessen Umgebung ist nicht zu erwarten, da kein Grundwasserleiter betroffen ist und auch keine großflächigen Oberflächengewässer verloren gehen. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung beschränken sich auf die ergänzenden Versiegelungsbereiche. Es geht zwar durch die erhöhte Versiegelung Fläche für die Grundwasserneubildung verloren, jedoch soll die Entwässerung mittels einer Wiederherstellung des früher vorhandenen Hauptregensammlers erfolgen. Somit verbleibt das anfallende Regenwasser im großräumigen Wasserkreislauf. Bei Einhaltung der Baurichtlinien für die Entwässerung im Wasserschutzgebiet kann eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

Die Kompensation für die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung multifunktional. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Bei den vorhandenen großen Grundwasserabständen ist eine Wasserhaltung nicht notwendig.

Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsfläche. Die mittlere Grundwasserneubildung wird gemäß dem Kartenportal des LUNG mit >150-200 mm/a angegeben. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander in Wechselwirkung treten, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ergeben sich im Bereich der versiegelten Flächen. Infolge der Versiegelung kommt es hier zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Entwässerung der versiegelten Bereiche erfolgt über die Wiederherstellung des ehemaligen Hauptregensammlers. Durch diesen wird das anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Regenwassersystem abgeführt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen, z. B. durch erhöhten Verkehr und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien, werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Es ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben keinen erheblich nachteiligen Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes hat. Bei dem vorgesehenen Versiegelungsanteil im Geltungsbereich des B-Planes und den vorhandenen hydrogeologischen Verhältnissen ist keine übermäßige bzw. dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten. Das Wasser von nicht versiegelten Flächen wird weiterhin in den Untergrund versickern. Die bestehende Entwässerungsproblematik bei Starkregenereignissen wird durch die Wiederherstellung des ehemaligen Hauptregensammlers gelöst.

Die Umwandlung bestehender Biotopstrukturen in Siedlungsgrün verändert die Grundwasserneubildung nicht wesentlich, so dass keine relevanten Einflüsse auf die Verdunstung (reale Evapotranspiration) zu erwarten sind.

Die Kompensation für die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung multifunktional. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

3.3.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend einzuhalten. Ggf. sind Einzelmaßnahmen gesondert zu beantragen und entsprechende Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

3.3.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, ein Monitoring ist somit nicht vorzusehen.

3.4 Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.4.1 Bestand und Bewertung

Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in einem etwa 10-30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein. Die Ostsee hat zum einen eine Temperatur stabilisierende Wirkung und zum anderen sind Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten erhöht. Der Land-Seewind-Effekt ist eine Besonderheit, aufgrund von Luftdruckunterschieden. Der Effekt kann Temperatursprünge von 3-9 °C hervorrufen. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Im Vergleich zum Westlichen ist das Östliche Küstenklima kontinentaler ge-

prägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen- und Frostereignisse stattfinden. Außerdem ist der Land-Seewind-Effekt stärker ausgeprägt. Als Kaltluftentstehungsgebiet haben die Flächen auf Grund der geringen Kaltluftproduktionsrate eine geringe Bedeutung.

Als Frischluftentstehungsgebiet ist das Plangebiet für die angrenzenden Siedlungsflächen nicht relevant, da das lokale Klima durch die Land-Seewindzirkulation überprägt ist. Der Begriff Land-Seewindzirkulation bezeichnet sowohl ein gekoppeltes Klimasystem aus Land- und Wasseroberflächen, über denen es durch thermische Unterschiede zur Ausbildung von See- und Landwinden kommt, als auch das durch diese Winde erzeugte Zirkulationssystem selbst. Damit ist ein steter Luftaustausch gewährleistet. Die vorhandenen Gehölze sind in ihrer Fläche zu klein, um eine relevante Luftfilterung zu leisten.

Die Bedeutung der Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion ist daher gering.

Vorbelastungen durch Schadstoffe gehen in geringem Maße von den angrenzenden Straßen und Emissionen aus Gewerbeflächen und Privathaushalten aus.

3.4.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das bestehende Klimagefüge beibehalten. Die Schließung von Baulücken reduziert die bislang noch unversiegelte Fläche. Die Überprägung durch das Küstenklima bleibt bestehen.

3.4.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Bauabläufe zu erhöhten Emissionen kommen.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das Vorhaben verursacht geringe Wirkungen im lokal- bzw. kleinklimatischen Maßstab. Da bereits Überbauung und Versiegelung des Bodens vorhanden sind, entstehen nur geringe Wirkungen auf die klimawirksamen Eigenschaften der Erdoberfläche. Es sind Wirkungen insbesondere für die mikroklimatischen Verhältnisse zu verzeichnen. Da sich ein spezifisches Lokal- und Mikroklima allerdings nur bei autochthonen Witterungsverhältnissen ausbildet, die insbesondere in den Küstenräumen nur für kurze Zeiträume auftreten (autochthone Wetterlagen ca. 5-7 Prozent /Jahr), ist ein Einfluss durch das Vorhaben auf bioklimatisch wirksame Verhältnisse nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können z. B. durch erhöhten Verkehr und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge entstehen. Eine Beeinträchtigung der Luftqualität durch Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid und Schwebstaub ist aufgrund der Land-Seewindzirkulation nicht zu erwarten. Zusätzlich wurde eine Gutachtliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Immissionen erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass alle Grenzwerte zu den betrachteten Schadstoffen eingehalten werden. Beeinträchtigungen durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

3.4.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da keine klimarelevanten Wert- und Funktionselemente durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

3.4.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.5 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“ (Landschaftsbildraum Nr.: IV 8 – 1). Das Landschaftsbild wird mit „sehr hoch“ bewertet. Besonderheiten dieses Landschaftsbildraumes sind Gewässer, die den Eindruck von Waldseen vermitteln, seltene artenreiche Laubwälder, artenärmere Kiefernforsten und Feuchtgebiete sowie die Badeorte mit Resten vom Flair der Gründerzeit.

Die Landschaft des Plangebiets ist geprägt durch die Bebauung mit Grünflächen und Privatgärten.

3.5.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Es werden keine relevanten Änderungen angenommen, allerdings können die vorhandenen Grünflächen zukünftig bebaut werden.

3.5.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Baubedingte Auswirkungen

Baulärm, baubedingter Verkehrslärm sowie Bewegungen von Baumaschinen bedingen insbesondere eine visuelle Unruhe sowie Lärm- und in deutlich geringerem Maße Geruchsbelastungen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch eine weitere Bebauung der derzeit existierenden Freiräume kann es zu einer geringen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes kommen. Die überplanten Grünflächen befinden sich hauptsächlich innerhalb der geschlossenen Bebauung und sind von außen kaum wahrnehmbar. Die Umsetzung des Vorhabens führt daher nicht zum Verlust relevanter landschaftsbildwirksamer Strukturen. Die Bebauung wird an die angrenzenden Bebauungsstrukturen angepasst. Das Gesamtbild als Siedlungsraum bleibt erhalten. Die vorgesehenen Lärmschutzwälle/-wände wirken sich aufgrund ihrer im Verhältnis zur umgebenden Bebauung eher geringen Höhe nicht negativ auf das Landschaftsbild aus. Weiterhin ist das Gebiet durch die Bebauung bereits vorbelastet. Eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild wird zusätzlich über eine landschaftsverträgliche Ausführung sowie eine teilweise mögliche Begrünung erreicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Folgewirkungen

Betriebsbedingt kommt es durch einen Ausbau des Einzelhandels zu erhöhter Frequentierung und dadurch in geringem Maße zur visuellen Unruhe durch Fahrzeugbewegung. Dies ist durch die bestehende Vorbelastung vernachlässigbar.

Auswirkungen auf landschaftliche Freiräume

Landschaftliche Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es handelt sich bereits um Siedlungsflächen innerhalb von Heringsdorf (Neuhof). Die Bebauungsflächen sind bereits durch Infrastruktur erschlossen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind.

3.5.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind keine umweltrelevanten Maßnahmen für das Schutzgut zu treffen.

3.5.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch das Planvorhaben ergeben sich bei Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen keine Eingriffe in das Ortsbild, welche mit dem Charakter des Flächendenkmals nicht vereinbar wären. Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in besondere Wert- und Funktionselemente des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

3.6 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.6.1 Bestand und Bewertung

Bei den Betrachtungen der biologischen Vielfalt werden zwei Ebenen unterschieden: Ökosystemvielfalt und Artenvielfalt.

Lebensräume von Offenlandbrütern können beeinträchtigt werden.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung/Biotopabgleich, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes. Die Bewertung der Artenvielfalt erfolgt über die Bewertung der Bedeutung der jeweiligen Lebensräume, insbesondere für gefährdete Arten. Dabei geht das Kriterium der Artenvielfalt in die Bewertung der Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“ ein.

Eine Beeinträchtigung von relevanten Artenpopulationen, kann durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.6.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der biologischen Vielfalt kommen.

3.6.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Grundsätzlich ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

3.6.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Umweltrelevante Maßnahmen über die in den einzelnen Schutzgütern hinaus genannten sind nicht vorgesehen.

3.6.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

3.7 Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

3.7.1 Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzfassung Ahlbeck. Die Anwohner haben größtenteils einen direkten Zugang zu den rückwärtigen Grün- und Gehölzflächen. Die größten Grünflächen (Gärtnerei und ungenutzte Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes) sind jedoch nicht bzw. beschränkt zugänglich.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem, wobei die Flächenausweisung für den Um- und Ausbau des Knotenpunkts Neuhofer Straße/Labahnstraße/Schulstraße Teil des B-Plans ist. Eine Schalltechnische Beurteilung wurde erstellt.

Das Wohnumfeld stellt sich aufgrund der ruhigen Lage als attraktiv dar, wobei entlang der Neuhofer Straße eine stärkere Vorbelastung durch Lärm vorhanden ist. Der EDEKA/ALDI-Markt stellt die Versorgung für die umgebenden Gebiete dar.

Gemäß des FNP der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist das Vorhabengebiet z.T. als SO für Einzelhandel sowie als Wohn- und als Mischgebiet ausgewiesen.

3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der Erholungsfunktion und Trinkwasserversorgung kommen.

3.7.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Dadurch, dass rückwärtige Grün- und Gehölzflächen nicht erhalten, sondern bebaut werden, kann es zu einer Minderung der Erholungsfunktion kommen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung kann durch bautechnische Maßnahmen verhindert werden. Die Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten im Plangebiet wird erhöht.

Baubedingte Auswirkungen

Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergibt eine leicht erhöhte temporäre Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung. Eine Gutachtliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Immissionen ergab jedoch, dass keine Schwellenwerte überschritten werden und es somit nicht zu relevanten Erhöhungen kommt.

Baubedingte Störungen der Erholungsfunktionen, die sich insbesondere in Form von Baulärm, baubedingtem Verkehrslärm und Unruhewirkung sowie in geringerem Maße in Form von Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen und erschwerter Zugänglichkeit ergeben, können im Umfeld des Plangebietes in geringem, aber vertretbarem Maße auftreten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Nachhaltig beeinträchtigende anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Durch die Stärkung des Einzelhandelsstandort wird der Gesamteindruck nicht wesentlich verändert, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion entstehen. Die geplante Bebauung fügt sich in das heterogene Ortsbild ein.

Betriebsbedingte Auswirkungen / Folgewirkungen

Lärm- und Schadstoffemissionen werden v. a. durch Kfz-Bewegungen verursacht. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu den Märkten ruft voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung hervor. Die Gutachtliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Immissionen ergab, dass auch aus dem Verkehr keine erheblichen Schadstoffemissionen zu erwarten sind. Die Schalltechnische Beurteilung sagt aus, dass es durch die Planung an einzelnen Stellen zu Überschreitungen der Grenzwerte kommt. Hierfür sind bereits aktive und passive Maßnahmen vorgesehen (z.B. Lärmschutzwälle/-wände, Einbau schallgedämmter Lüfter etc.). Somit ist die Lärmbeeinträchtigung nicht als erheblich zu betrachten.

3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Ggf. erforderliche Maßnahmen, die zur Vermeidung von Lärm und anderen, erhöhten Emissionen beitragen, werden im Bebauungsplanfestgesetzt.

3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Beeinträchtigungen der Wohn- oder Erholungsfunktionen fallen nicht unter die Eingriffsregelung. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die im Bebauungsplangetroffenen Festlegungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

3.8.1 Bestand und Bewertung

Im Planungsgebiet sind Kulturgüter und konkrete Denkmalbelange vorhanden. Bodendenkmäler oder Bodendenkmalverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bei den Denkmälern handelt es sich um ein einzelnes Gebäude (Neuhofer Str. 64) sowie um einen Denkmalbereich (Denkmalbereich Seebad Heringsdorf), der das Plangebiet teilweise abdeckt.

Die Denkmalbelange haben eine sehr hohe Wertigkeit.

Als Sachgüter ist die vorhandene Infrastruktur zu nennen. Sie unterliegt keiner besonderen Wertigkeit. Ebenfalls zu nennen ist der bestehende EDEKA/ALDI-Markt.

3.8.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich nicht zu Veränderungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern kommen.

3.8.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch die geplante Bebauung ist eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern nicht zu erwarten. Die Festsetzungen im Bebauungsplansichern den Erhalt der denkmalgeschützten Objekte und Bereiche. Das Baudenkmal bleibt im Bestand als solches erhalten und wird als Denkmal im Bebauungsplannachrichtlich übernommen. Durch die Abbruch- und Neubau- maßnahmen im Umfeld des Baudenkmals werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebäudes erwartet. Im Denkmalschutzbereich Seebad Heringsdorf ist im Rahmen des Bebauungsplans nur der Abbruch des EDEKA/ALDI-Marktes sowie Bebauung in den nördlich liegenden brachliegenden Gartenbereichen vorgesehen. Allerdings weist dieses Gebäude keine typischen Charakteristika der zu schützenden Bebauung auf, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Die Belange des Denkmalschutzes werden somit durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt und langfristig planzeichnerisch festgesetzt.

Der bisherige EDEKA/ALDI-Markt fällt im Rahmen des B-Plans zwar weg, durch die Neuer- richtung des Einzelhandelsstandortes ist aber eine langfristige Aufwertung der Einkaufsmög- lichkeiten zu verzeichnen.

3.8.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Falls im Zuge der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Best- immungen des § 11 DSchG M-V. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde un- verzüglich zu benachrichtigen und Funde sowie Fundstellen sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Weitere umweltrelevante Maßnahmen sind die Festsetzungen des Erhalts der denkmalge- schützten Objekte und Bereiche.

3.8.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Die Auswirkungen und Maßnahmen sind in der weiteren Planung zu betrachten. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die o.g. Maßnahmen ist auch bei einer Neuent- deckung derzeit unbekannter Bodendenkmäler die Bergung und Dokumentation der Denk- male sichergestellt. Weitere Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

3.9 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.9.1 Bestand und Bewertung

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

| Schutzgut | Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern |
|-----------|---|
| Menschen | <p>Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen (die Wohn- / Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion sind nicht in ökosystemische Zusammenhänge eingebunden)</p> |
| Pflanzen | <p>Bestandteil / Strukturelement des Landschaftsbildes</p> <p>Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima und Grundwasser-Flurabstand)</p> <p>(Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tier)</p> <p>anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)</p> |
| Tiere | <p>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima / Bestandsklima und Wasserhaushalt)</p> <p>Spezifische Tierarten / Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ -komplexen</p> <p>anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)</p> |
| Boden | <p>Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)</p> <p>Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</p> <p>Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser und Boden-Mensch</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung und Versiegelung)</p> <p>Boden als historische Struktur/Bodendenkmal</p> |
| Wasser | <p>Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen</p> |

| | |
|--------------|---|
| | <p>Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen sowie nutzungsbezogenen Faktoren</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <p>Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften</p> <p>Oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser-, Mensch</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)</p> |
| Klima / Luft | <p>Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen sowie als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</p> <p>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Klimas</p> <p>Lufthygienische Situation für den Menschen</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-, Mensch</p> <p>Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p> |
| Landschaft | <p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Überformung)</p> |

3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung treten voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen in geringem Maße verändern. Dies betrifft vor allem die vorhandenen Biotope sowie die Bodenfunktionen die das Areal gegenwärtig hat. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden ähnliche Strukturen entstehen, die sich einfügen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 35 wird zu einem gewissen Anteil zusätzlich versiegelte Fläche ausgewiesen. Da die Bebauung auf bereits vorbelasteten Flächen stattfindet, kann die Erheblichkeit des Eingriffs gemindert werden. Durch die Überplanung von privaten Freiflächen kommt es zum Verlust von ökologischen Strukturen und Funktionen.

Im Rahmen des B-Plans sind in geringem Umfang private Grünflächen vorgesehen, welche gleichzeitig der Abgrenzung der Sonstigen Sondergebiete nach Norden und Osten dient. Durch die Gestaltung von privaten Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets können neue Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen werden. Darüber hinaus erfolgt eine Pflanzung von Bäumen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A1, wodurch neue Gehölzstrukturen geschaffen werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern den Bestand von Brutvogelarten und Fledermäusen.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung nur eine geringe Änderung, da auch zukünftig vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) die Fläche nutzen werden. Das betrifft insbesondere die Avifauna.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

§ 13 BNatSchG schreibt vor, dass Eingriffe vermieden, vermindert und ausgeglichen werden müssen. Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, sind Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der Funktionen für Natur und Landschaft durchzuführen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabenplanung integriert.

Dazu gehört der Schutz des Bodens, die Reduzierung der möglichen Versiegelung und die Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Biotope (u.a).

Baubedingte Biotopverluste sind möglichst zu vermeiden und zu vermindern.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabenplanung integriert:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung GRZ
- Festsetzungen bezüglich der Neupflanzung von Bäumen
- Berücksichtigung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Elemente

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind während der Baudurchführung möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustellen-einrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden.

Für zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeiteneinschränkung für die Baufeldfreimachung vorgesehen.

Zur Kompensation des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von betroffenen Biotoptypen werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Diese führen zu einer Minderung des Eingriffs, können diesen nicht gänzlich kompensieren.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe durch das Vorhaben bewirken einen Kompensationsflächenbedarf von rund **1,42 ha**.

Durch Maßnahmen auf der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Kompensationsflächenäquivalent von 0,02 ha (Flächenäquivalent) erreicht werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1,39 ha (13.921 m²) KFÄ.

Bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, welche folgende Schwerpunkte beinhalten:

- Anpflanzung von Bäumen

Für den noch ausstehenden Ausgleich, der nicht innerhalb des B-Plans kompensiert werden kann, wird als externe Ersatzmaßnahme das Ökokonto VG-023 „Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg“ herangezogen.

6 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Ziel des B-Plans ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes im Ostseebad Heringsdorf mit der Entwicklung einer angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Ordnung der vorhandenen Strukturen und die Bewahrung des Gebietscharakters mit seiner prägenden Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Verkehr. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen für die Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung sowie der Lösung der Regenwasserproblematik vor Ort geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen sowie des erforderlichen Einzelhandelsstandortes drängt es sich auf, die Bebauung funktionsbezogen am vorhandenen Standort an die vorhandenen Strukturen anzugliedern.

Offensichtliche Alternativen hinsichtlich planerischer Konzepte, räumlicher Standortalternativen oder technischer Vorhabenvarianten konnten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans nicht ermittelt werden.

Daher wurden im Zuge des B-Plan-Verfahrens keine weiteren Alternativen untersucht.

7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baugebiete bauleitplanerisch geschaffen. Der Schutz und die Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude, Strukturen und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gehörten ebenso zur planerischen Zielsetzung.

Bei der Planung wurden die Belange der übergeordneten Fachplanungen sowie des Naturschutzes berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben bewirkt Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen, welche einem Kompensationsbedarf von 1,42 ha entsprechen. Der Ausgleichsbedarf besteht dabei im Hinblick auf den Verlust von Biotopfunktionen. Ein additiver Kompensationsbedarf wurde nicht ermittelt.

Innerhalb der Fläche besitzen die Ausgleichsmaßnahmen einen Wert von 0,02 ha Flächenäquivalenten. Es verbleibt ein offener Kompensationsbedarf von 1,39 ha Flächenäquivalenten, der über externe Maßnahmen zu erfolgen hat.

Als Maßnahme des Artenschutzes sind folgende Leistungen vorgesehen:

- a. Die Baufeldfreimachung hat zwischen 11. September und 01. März zu erfolgen.
-

III Verfahrensschritte zum Bebauungsplan Nr. 35

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 28.11.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2013 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -5- öffentlich bekannt gemacht.

2 Erlass einer Veränderungssperre

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 24.04.2014 beschlossen, eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ aufzustellen und zu erlassen. Der Beschluss wurde am 21.05.2014 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -4- öffentlich bekannt gemacht.

3 Landesplanerische Abfrage

Die Anfrage beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern gemäß § 24 LPIG über die Vereinbarkeit des aufzustellenden B-Plan-Entwurfs Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2014.

4 Landesplanerische Stellungnahme

Die Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 04.08.2014 liegt vor. Dem Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Aufgrund der Größenordnung unterliegt die Verkaufsflächenerweiterung den Zielen des großflächigen Einzelhandels gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2005). Bei dem Planungsstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die sowohl für eine fußläufige, als auch eine PKW-Erreichbarkeit der Bevölkerung und Touristen gerecht wird. Der Standort übernimmt damit klassische Nahversorgungsfunktionen für die örtliche und touristische Nachfrage. Die geplante flächenmäßige Erweiterung der Standortkombination dient der zeitgemäßen Umsetzung der Unternehmenskonzepte beider Lebensmittelbetriebe. Die Größen- und Sortimentsstrukturen entsprechen der Funktion des zentralen Ortes Heringsdorf. Die Entwicklung von ausgewogenen zentrenstärkenden Einzelhandelsstrukturen soll gemäß 4.3.2 (6) LEP M-V 2005 auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten erfolgen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept, ist sich aber der Dringlichkeit der Erarbeitung eines strategischen Konzeptes zur künftigen Steuerung des Einzelhandels ihrer Gemeinde bewusst.

5 Stellungnahme Amt für Kreisentwicklung

Resultierend aus der Planungsanzeige liegt die Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung vom 22.07.2014 vor. Aus Sicht des Sachgebietes Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung ist das Vorhaben zu befürworten. Es wird auf die Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern verwiesen. Durch das Sachgebiet Bauleitplanung / Denkmalschutz werden die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans angestrebt werden, mitgetragen. Es werden Hinweise gegeben zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen und die umgebende Wohnbebauung, die Vereinbarkeit mit natur- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, möglichen archäologischen Funden und zum Denkmalbereich Seebad Heringsdorf der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

6 Stellungnahme Umweltamt

Resultierend aus der Planungsanzeige liegt eine Stellungnahme des Sachgebiets Abfallwirtschaft / Immissionsschutz vom 22.07.2014 vor. Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen zugestimmt. Diese betreffen die Abfallwirtschaftssatzung, die Errichtung von Müll- und Wertstoffcontainerstandorten, den Umgang mit Altlastverdachten, die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes, die Erstellung eines Schallgutachtens sowie die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck.

7 Stellungnahme Gesundheitsamt

Resultierend aus der Planungsanzeige liegt die Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 29.07.2014 vor. Dem Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stehen grundsätzlich keine Bedenken entgegen.

8 Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Planungsanzeige in ihrer Stellungnahme vom 11.08.2014 geäußert, dass folgende Punkte zu beachten sind:

Umweltbericht

Um den Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ umfassend zu beurteilen, ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a sowie § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen und in Anwendung der Anlage I des BauGB ein Umweltbericht anzufertigen.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB besteht ein Abwägungsgebot der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes vollständig auf Ebene der Bauleitplanung zu klären sind. Dabei sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren. Die Gemeinde hat gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB über alle Eingriffsfolgen zu entscheiden.

Bei einer geplanten Flächenversiegelung über das bisher vorhandene Maß hinaus sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, deren Flächenverfügbarkeit nachzuweisen ist. Außerdem ist deren Eignung für den Eingriff sicherzustellen. Sind die Kompensationsmaßnahmen nicht im Eingriffsgrundstück umsetzbar, sind die Flächenverfügbarkeit der Flächen nachzuweisen und die Maßnahmen durch Grunddienstbarkeit und einen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

Belange des Gehölzsschutzes

Der Gehölzbestand ist zu vermessen. Alle als nicht erhaltungswürdig dargestellten Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm sind in die Bilanzierung des Eingriffs einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V). Es wird empfohlen, besonders wertvolle Bäume zu erhalten und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Für Entscheidungen nach § 44 BNatschG ist gemäß § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde zuständig.

Es sind alle besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatschG sowie alle streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatschG zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG sind zu verhindern.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind nicht durch die Gemeinde abzuwägen. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatschG eine Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald (mit ge-

sonderter Unterlage) zu beantragen. Einer solchen Ausnahme dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen. Ist eine Schädigung oder Störung besonders oder streng geschützter Arten nicht auszuschließen, ist ein tatsächliches Vorkommen solcher Arten zu prüfen. Dabei ist gutachterlich zu prüfen, welche Artengruppen zu erfassen sind und diese sind dann zu erfassen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand können z.B. Arten der Fledermäuse und Vögel betroffen sein, für die eine Kartierung notwendig wird. Es ist zu prüfen, ob von streng geschützten Arten genutzte Biotop zerstört werden bzw., ob Ausweichhabitate vorhanden oder zeitnah hergerichtet werden können.

9 Fortführungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 29.10.2014 den Beschluss zur Fortführung und zur Geltungsbereichsänderung des B-Plans Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ gefasst. Der Fortführungsbeschluss wurde am 22.04.2015 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -9- öffentlich bekannt gemacht.

10 1. Änderung der Veränderungssperre

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 29.10.2014 beschlossen, die 1. Änderung der Satzung über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ aufzustellen und zu erlassen. Die 1. Änderung des Beschlusses zur Aufstellung und zum Erlass einer Veränderungssperre wurde am 22.04.2015 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -10- öffentlich bekannt gemacht.

11 Scoping

Das Scoping dient dazu, Art und Umfang der beizubringenden u Unterlagen mit den beteiligten Behörden zu besprechen, um den Rahmen der beizubringenden Unterlagen im B-Planverfahren zu ermitteln. Die Einladung hierzu, mit entsprechenden Scoping-Unterlagen, wurde im Vorfeld durch das Bauamt am 10.06.2016 an die beteiligten Behörden versendet. Der Scoping-Termin fand am 23.06.2016 statt. Es wurden Hinweise und Informationen gegeben sowie folgenden Festlegungen getroffen: Lärmimmissionen durch die die Anlieferung und Parkflächen sind zu berücksichtigen und die Straßen im Bebauungsplangebiet sind als öffentlich bzw. privat zu kennzeichnen.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern liegt eine Stellungnahme vom 20.06.2016 vor. Die Prüfung ergab, dass die Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf La-

bahnstraße und Wohngebiet“ nicht berührt werden. Zu Belangen des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der weiteren Planung ist jedoch zu beachten: Die geplanten Veränderungen am Einzelhandelsstandort des B-Planes haben Auswirkungen auf die Emissionsverhältnisse insbesondere hinsichtlich Lärmwirkungen. Deshalb wird empfohlen, im Zusammenhang mit dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vor allem die Lärmwirkungen des Einzelhandelsstandortes auf benachbarte schützenswerte Wohnnutzungen darzustellen und zu bewerten.

12 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.2017 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder Bote" am 28.06.2017 vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgt. Es sind Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen.

13 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Öffentlichkeit

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2020 unterrichtet und zur Äußerung gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder Bote" am 25.03.2020 vom 20.04.2020 bis zum 22.05.2020 durch öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgt. Eine erneute Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt „Kaiserbäder Bote“ am 27.05.2020. Daraufhin erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 10.07.2020. Es sind Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen.

14 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2022 erneut unterrichtet und zur Äußerung gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 (2) des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Einstellen in das Internet unter <https://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/Aktuelles/Bekanntmachungen> sowie unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> erfolgt. Zudem erfolgte eine Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder Bote" am 19.01.2022 und daran die anschließende öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 31.01.2022 bis 04.03.2022. Es sind Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen.

15 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) sowie das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V)
 - Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998
 - Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dreikaiserbäder vom 14.04.2005
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
 - Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016
 - Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
 - Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom August 2010
 - Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Erhebung von Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswassergebührensatzung) vom 18.12.2014
-

- 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)
- Satzung über den Gehölzschutz in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf – Landkreis Ostvorpommern vom 08.08.2008
- Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes (Werbeanlagensatzung) vom 01.06.1999
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – MV) vom 13. Januar 1993, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 229)
- Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern vom 23.02.1999 auf Grund des § 5 Abs.3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz DSchG M-V) vom 30.11.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
- Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2125; 1993 I S. 2493), zuletzt geändert durch Artikel 6 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 2274)

IV Quellen

- Barth & Bitter GmbH 2019: Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen durch den geplanten „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“. Stand: 14.10.2019
 - Barth & Bitter GmbH 2021: Ergänzung der Gutachtlichen Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen durch den geplanten „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“. Stand: 27.09.2021
 - EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH 2014: Klimaschutzgesetz der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, verfügbar unter http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/ris/instanz_5/klimaschutzkonzept/klimaschutzkonzept_2014.pdf, zuletzt abgerufen 2020-01-15.
 - Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 2011: Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte.
 - GeoBasis-DE/M-V: GeoPortal.MV, verfügbar unter <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, zuletzt aufgerufen 2020-01-10.
 - Langefreunde Design Studio Schwerin: Schattenwurf Simulation. Stand: 15.11.2021
 - Ingenieurplanung-Ost GmbH (IPO) 2018: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 35 Anbindungsknotenpunkt Neuhofer Straße / Labahnstraße. Stand Oktober 2018.
 - Ingenieurplanung-Ost GmbH (IPO) 2021: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 35 Anbindungsknotenpunkt Neuhofer Straße / Labahnstraße. Stand Juli 2021.
-

- Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) 2020: Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“. Stand 13.01.2020
- Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) 2021: Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“. Stand 19.11.2021
- Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) 2021: Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ – *Ergänzungsuntersuchung - sonntags*. Stand 29.03.2022
- Junker + Kruse 2019: Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, verfügbar unter <http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/ris/bauamt/3/2.pdf>, zuletzt abgerufen 2020-01-15.
- Junker + Kruse 2019: Stellungnahme zu Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept i.V.m. Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“, Stand 10.06.2022
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH (PGT) 2019: Lärmaktionsplan 3. Stufe (2018), Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Endbericht.

V Anlagen

- (1) Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan Nr. 35 (Stand 08/2021)
 - (2) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Entwurf (Stand 08/2021)
Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 35 (Stand 08/2021)
 - (3) Heringsdorfer Sortimentsliste (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, (Stand 03/2019)
 - (4) 1 Verkehrstechnische Untersuchung (Stand 07/2021)
2 Verkehrstechnische Untersuchung (Stand 10/2018)
 - (5) 1 Ergänzung Schalltechnische Beurteilung (Stand 29.03.2022)
2 Schalltechnische Beurteilung (Stand 19.11.2021)
3 Schalltechnische Beurteilung (Stand 13.01.2020)
 - (6) 1 Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen (Stand 14/10/2019)
2 Ergänzung Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen (Stand 27/09/2021)
 - (7) 1 Schattenwurf Simulation (Stand 15.11.2021)
2 Schattenwurf Simulation (Stand 04.06.2022)
-