

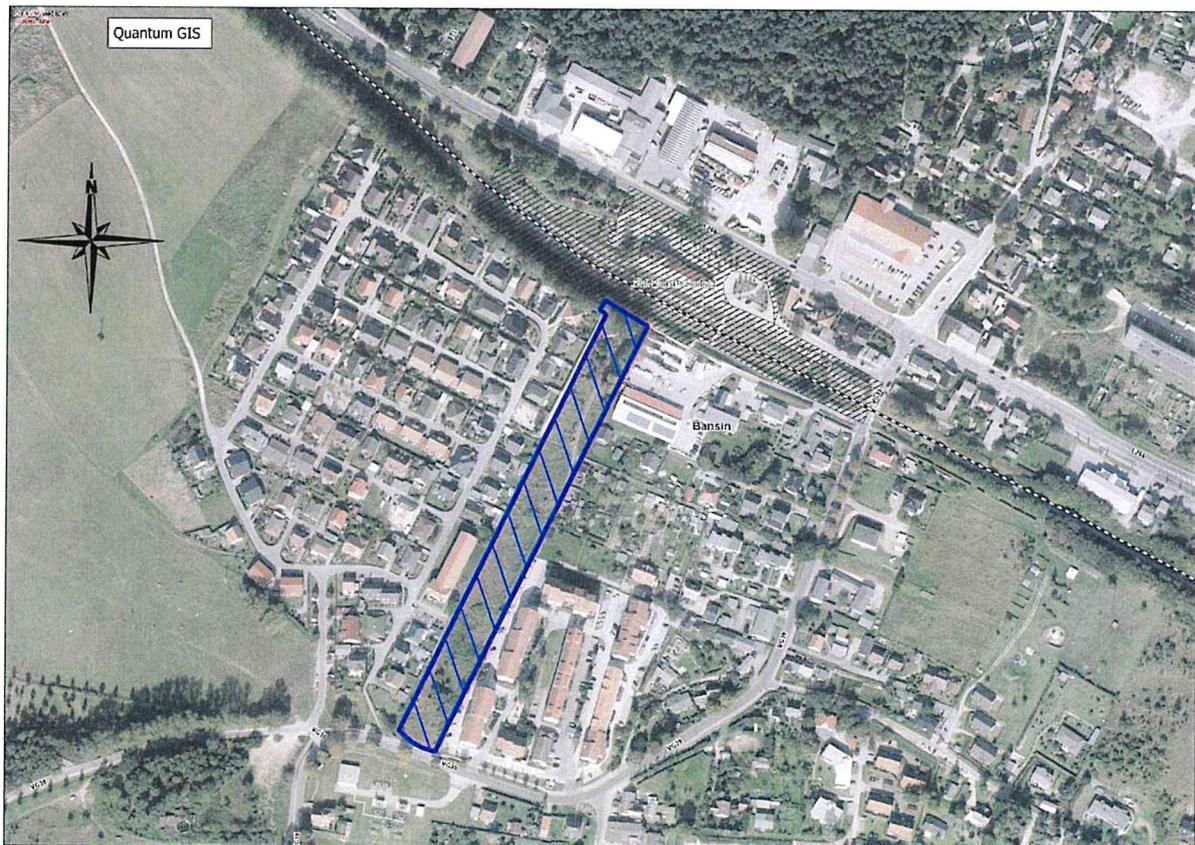
**GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **BEGRÜNDUNG**

**zum**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 61**

**„2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“**



**GEÄNDERTE ENTWURFSFASSUNG VON 05-2020**  
für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 4a (3) BauGB



	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	34 - 38
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	35 - 38
2.2.1.1 Fassaden	35
2.2.1.2 Dachgestaltung	36
2.2.1.3 Hinweisschilder	76
2.2.2 Einfriedungen	37
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	38
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	38
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	38 - 40
2.4 Hinweise	41 - 45
2.4.1 Denkmalschutz	41 - 42
2.4.2 Trinkwasserschutz	42 - 45
2.4.3 Löschwasserbereitstellung	45
 3.0 FLÄCHENBILANZ	 46
 4.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	 46 - 51
4.1. Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	46 - 47
4.2. Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	47 - 48
4.3. Kompensationserfordernis durch Baumfällungen	48
4.4. Kompensationsmaßnahmen	49 - 51
 5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	 52 - 62

## **TEIL 2**

### **U MWELTBERICHT**

**mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen**

**1 - 41**

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Beim Großen Krebssee“ der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin ist seit 06.03.2000 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist seit 31.01.2002 rechtskräftig.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 waren Plananpassungen zum Schutzstreifen der vorhandenen Gashochdruckleitung sowie Modifizierungen zu Festsetzungen für Garagen und spezifische Wohnnutzungen im WA 10.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden die Flurstücke 106/3 und 106/4 nicht in das Baulandumlegungsverfahren einbezogen. Daher erfolgte die Ausweisung als private Grünfläche.

Zur Verdeutlichung ist in einem verkleinerten Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Beim Großen Krebssee“ der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit einer blauen Umrandungslinie gekennzeichnet.



Im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind die Flurstücke 106/3, 106/4, 106/6 und 106/7 als Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen.

(siehe Darstellung unter Punkt 1.3)

Die Eigentümer der Flurstücke 106/3, 106/4, 106/6 und 106/7 haben an die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf den Antrag zur verbindlichen Überplanung als Wohngebiet gestellt.

Auf Grundlage der aktuellen gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenplanung hat die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erschließung einer innerörtlichen Standortreserve für den Wohnungsbau zugestimmt.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf am 20.10.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ eingeleitet.

### **Ansiedlungskonzept**

Die Grundstückseigentümer agieren als Vorhabenträger für die Entwicklung des Wohngebietes.

Die Vorhabenträger übernehmen die Kosten für die Bauleitplanung einschl. der Fachgutachten, sämtliche Kosten der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und der katasterlichen Neuaufteilung der Grundstücke.

Nach Abschluss der Erschließung beabsichtigen die Vorhabenträger die einzelnen Grundstücke ohne Baubindung an Ansiedlungswillige zu veräußern.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### • Lage im Raum

Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Ortsteil	Seebad Bansin
Gemarkung	Bansin
Flur	7
Flurstücke	106/3, 106/4, 106/6, 106/7 und 178 teilweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Beim Großen Krebssee“ der ehemaligen Gemeinde Seebad Bansin (im Folgenden als **Ursprungssatzung** bezeichnet) befindet sich im Ortsteil Seebad Bansin, Bereich Bansin Dorf.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (im Folgenden als **Plangebiet** bezeichnet) werden ausschließlich die Flurstücke 106/3, 106/4, 106/6, 106/7 und eine Teilfläche aus Flurstück 178 im östlichen Teil des Plangebietes einbezogen.

Das Plangebiet wird begrenzt

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

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 61 vom 20.10.2016 umfasste das Plangebiet lediglich die Flurstücke 106/3, 106/4, 106/6 und 106/7.

Im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfes wurde zusätzlich eine Teilfläche aus Flurstück 178 (rd. 42 m<sup>2</sup>) in den Geltungsbereich einbezogen, da die Nutzungsart der Teilfläche aus Flurstück 178 gegenüber der Darstellung in der Ursprungssatzung geändert werden soll.

### • Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 106/3, 106/4, 106/6 und 106/7 sind jeweils im Privateigentum ortsansässiger Bürger der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Flurstück 178 ist Eigentum der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

### • Fläche des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet Nr. 61 umfasst eine Fläche von rd. 10.220 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Ursprungssatzung beträgt rd. 9 ha.

- **Bestandssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche, die im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Beim großen Krebssee“ zu einer privaten Grünfläche umgewandelt wurde. Die Flächen wurden in regelmäßiger Folge gemäht und weisen ein vielfältiges ruderales Artenpotential auf, welches typisch für einen ackerbaulich genutzten Standort ist. Zwischenzeitlich wurde die ackerbauliche Bewirtschaftung der Grundstückflächen wieder aufgenommen. Neben zahlreichen Grasarten kommen zahlreiche nitrophile Pflanzenarten, wie Schafgarbe, Wiesen-Kerbel, Acker-Kratzdistel, Steinklee und Brombeeren vor. Daneben zeigen sich typische Vertreter von Pflanzenarten, die den sandigen Standort tolerieren. Größere Gehölzbestände kommen im Bereich der in der Ursprungssatzung ausgewiesenen privaten Grünfläche nicht vor.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in südlicher Richtung. Die in der Ursprungssatzung ausgewiesenen privaten Grünflächen werden kontinuierlich gepflegt. Einzelbaumbestände kommen in diesen Grünflächen nicht vor.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie im Böschungsbereich zum Baumarkt an der östlichen Plangebietsgrenze haben sich ruderales Hochstaudenfluren entwickelt, da hier die Pflegemaßnahmen ausgeblieben sind. Die ruderalen Staudenfluren sind mit einzelnen Gehölzinitialen durchsetzt. Im Hangbereich zum Baumarkt befindet sich ein Ahorn, der entsprechend dem Stammumfang gemeindlich geschützt ist. Der Baum befindet sich unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet. Da jedoch Hangbefestigungen in Richtung der geplanten Straße erforderlich werden, ist der Erhalt des Baumes zu prüfen und in die Planungen einzustellen.

Die Staudenfluren im nördlichen Teil des Plangebietes sind zum Teil mit Grünabfällen belastet und weisen zahlreiche Pflanzenarten auf, die auf eine Nährstoffbelastung hinweisen. In den Flächen wurde Totholz abgelagert.

Die Staudenfluren befinden sich unmittelbar an einem Weg, der sich nördlich der Plangebietsgrenze entlang der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn erstreckt und in Richtung der Wohnbebauungen am Kastanienring weiterführt. Der unversiegelte Weg und die daran anschließenden Grünflächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Gehölzfläche setzt sich vorrangig aus Pappeln sowie Ahorn und Eichen zusammen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes reichen lediglich Sträucher und kleinere Gehölzinitialen hinein, die nicht dem gemeindlichen bzw. dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt südlich von der Kreisstraße 39 und dem dazu parallel verlaufenden gepflasterten Gehweg über einen Hohlweg, der nicht befestigt ist. Es schließt sich außerhalb des Plangebietes ein Siedlungsgebüsch aus Spireen, Sanddorn, Wildrosen und Kiefern an, welches eine natürliche Abgrenzung zu den sich östlich des Plangebietes befindenden mehrgeschossigen Wohnbebauungen bildet.



Foto 2: Dieser unversiegelte Hohlweg führt von Süden in das Plangebiet hinein.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß dem Kataster des Landes M-V vorgefunden. Das Planvorhaben wird außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes umgesetzt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

### 1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

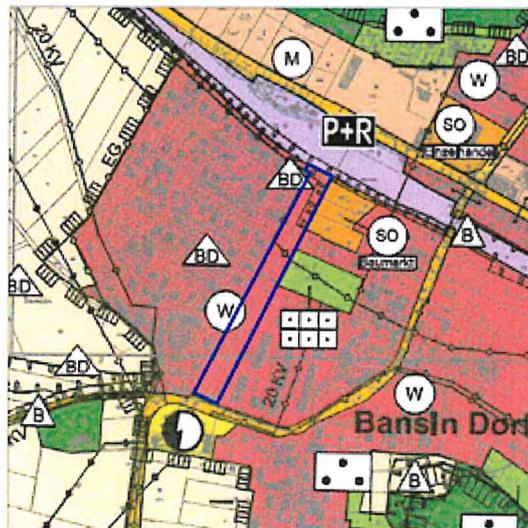
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als private Grünfläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan Nr. 61 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Für die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Bearbeitung. In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine eingehende Analyse der Wohnbauflächen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 61 wurde in der Auflistung der geeigneten Wohnbauentwicklungsflächen unter der Bezeichnung „Q“ ausgewiesen, da es sich um eine Arrondierungsfläche innerhalb von Siedlungsflächen handelt. Für das Plangebiet wurden entsprechend den angenommenen Grundstücksgrößen zwischen 14 und 20 Hauseinheiten angesetzt.

Dem entsprechend ist das Plangebiet im Entwurf der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt.

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



Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand 05-2017) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 61 (blaue Umrandung)

## Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61:

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.

*„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 Nahbereichs bereitstellen.“*  
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird dem landesplanerischen Ziel gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V Punkt 4.1 (5) zur Siedlungsentwicklung entsprochen, wonach vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind.

Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 29.12.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige), vom 10.07.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 28.08.2019 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) bestätigt.

Entsprechend den Forderungen des Landkreises Vorpommern-Greifswald aus den Stellungnahmen vom 27.12.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige), vom 20.07.2018/15.08.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 27.08.2019/09.09.2019 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) wird die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen im Verfahren nachgewiesen und die Auswirkungen auf das Mikroklima eingeschätzt. Durch den Sachbereich Bauleitplanung werden die städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens mitgetragen.

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser (Grundwasserschutz), Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

**Der Umweltbericht bildet den gesonderten TEIL 2 der Begründung.**

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind derzeit ackerbaulich genutzte Flächen sowie ruderale Staudenfluren, die von geringer bzw. durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachbeitrag mit **naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

An der östlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich ein Baum im Hangbereich, dessen Erhalt aufgrund der Anlage der Verkehrsfläche nicht gewährleistet werden kann. Der Baum weist einen Stammumfang von 80 cm auf und ist demzufolge gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Die **Belange des gemeindlichen Gehölzschutzes** wurden in die Planung eingestellt.

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

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

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

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,  
Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.
  - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 61:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. 03.2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bebauungsplan Nr. 61 kann das planungsrechtliche Erfordernis für die Planaufstellung begründet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines von der Gemeinde als Wohnbaufläche bestimmten Gebietes zu schaffen.

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan von 05-2020 mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung von 05-2020
  - TEIL 1  
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2  
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan von 05-2020
- Schalltechnische Beurteilung mit Überarbeitung von 04-2020
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 02-2018 mit Ausführungsnachweis der CEF-Maßnahme von 11-2019

### Planungsstand

- Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am **20.10.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“ gefasst und diesen im „Kaiserbäder- Boten“ am **16.11.2016** bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **18.11.2016** eingegangenen Hinweise und Auflagen aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.

- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation und unter Beachtung der Inhalte der Ursprungssatzung wurde ein **Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 mit Stand von 04-2018**, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt.
- Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung wurden Inhalt, Ziel und Zweck der Planung vorgestellt und anhand der Checkliste Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB festgelegt.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch **Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen** im Zeitraum **vom 02.07.2018 bis einschl. 03.08.2018**. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- In Auswertung der zum Vorentwurf mit Stand von 04-2018 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 03-2019** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum **vom 05.08.2019 bis einschl. 06.09.2019 öffentlich ausgelegt** und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Die zum Planentwurf von 03-2019 eingegangenen Stellungnahmen werden der Gemeinde zur Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgelegt.  
Für den **geänderten Planentwurf von 05-2020** wird eine erneute Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 a (3) BauGB für den Zeitraum von mind. 30 Tagen durchgeführt. Die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 a (3) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

**(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

*Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.*

**(1)**

*Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.*

**(2)**

*Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:*

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

**(3)**

**(3.1)**

*Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von*

- *Betrieben des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetrieben und*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*

**(3.2)**

*Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.*

*Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.*

Maßgebend für die städtebauliche Grundausrichtung sind die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele und Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Beachtung des Einfügungsgebotes in den örtlichen Bebauungszusammenhang.

Es handelt sich um ein schmales und langgestrecktes Plangebiet, welches sich östlich an die bereits vorhandene kleinteilige Wohnbebauung der Ursprungssatzung anschließt. Die grundlegenden Festsetzungen der Ursprungssatzung werden unter Beachtung der geltenden Gesetzlichkeiten auf den Bebauungsplan Nr. 61 angewendet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Kreisstraße 39. Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze wird eine private Straße vorgesehen, die an der nördlichen Plangebietsgrenze mit einer Wendeanlage abschließt. Das Plangebiet weist im Mittelteil eine Zäsur durch eine Gashochdruckleitung auf.

Der schmale Zuschnitt des Plangebietes gestattet lediglich eine einreihige Bebauung westlich der Planstraße. Zugelassen werden wahlweise Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Vorgaben zu den Mindestparzellengrößen mit 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und mit 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte ermöglichen die Bildung von maximal 14 Grundstücken für Einzelhäuser oder maximal 12 Grundstücken für Doppelhäuser.

Je Einzelhaus werden maximal 2 Dauerwohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Dauerwohnung zugelassen, so dass das Plangebiet nach vollständiger Umsetzung maximal 28 Dauerwohnungen aufweisen kann.

Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sollen auch die gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO ausgewiesenen Nutzungen zugelassen werden. Dabei handelt es sich um die der Wohnnutzung untergeordnete Anlagen, die nur auf den Bedarf und die Größe des Plangebietes ausgerichtet werden können und der Infrastruktur des Plangebietes dienen.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater u.a.m.) sollen zugelassen werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet, zulässig sind.

Der ausreichende Schallschutz der Wohngebäude ist durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. (Punkt 2.1.13 der Begründung)

Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen erfolgen auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes. Im Vordergrund steht die Entwicklung eines Gebietes für individuelles Wohnen. Durch den Ausschluss der Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO werden mögliche Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Umsetzung der Ursprungssatzung einen Spielplatz angelegt, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet und über die mit Geh- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche fußläufig erschlossen wird.

Daher kann auf die Anlage einer separaten Kinderspiel- und Freizeitfläche im Plangebiet verzichtet werden.

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1.2.1 Grundflächenzahl**

**(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sowie gemäß § 1 a (2) BauGB für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes fest schreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke von 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte angewendet werden soll.

Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,4 werden somit zugelassen.

Dies lässt bei einer GRZ von 0,4 z. B. bei Einzelhausbebauung bei einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> eine zulässige Überbauung von maximal 200 m<sup>2</sup> durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um 100 m<sup>2</sup> durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 (1) aufgenommen:

*Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von*

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

*mitzurechnen.*

*Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind zulässig.*

Entgegen der Ursprungssatzung wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Mit den Festlegungen zur Grundflächenzahl und zu den Vollgeschossen sind hinreichende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden.

#### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**

In der Nutzungsschablone wurden gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der zulässigen Traufhöhe über Oberkante Planstraße (OK PS) wie folgt als Obergrenzen festgesetzt:

<i>zwei Vollgeschosse</i>	<i>II</i>	
<i>Gebäudehöhe</i>	<i>TH über OK PS</i>	<i>4,50 m</i>

Die Festsetzungen zur Zweigeschossigkeit in Korrespondenz mit der Obergrenze für die Traufhöhe wurden entsprechend den Festsetzungen der Ursprungssatzung getroffen. Damit wird gewährleistet, dass sich die ergänzende Bebauung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur homogen einfügen kann.

Die Festsetzung der Traufhöhe soll gewährleisten, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum zu errichten ist.

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Traufhöhe wurde diese im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 1 wie folgt definiert:

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Planstraße - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK PS) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

### **2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Gemäß der Regelung in der Ursprungssatzung erfolgt eine weitere Untersetzung der offenen Bauweise. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Unterstützt werden die Regelungen zur Bauweise durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

**(1)**

*Die Wohngebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.*

**(2)**

*Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.*

- *Einschränkung:*  
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen eingeordnet werden.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung beitragen, dass die Wohngebäude parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen gemäß Absatz (2) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird vorgenommen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

### **2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

*Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:*

<i>F mind. für Einzelhäuser</i>	<i>500 m<sup>2</sup></i>
<i>F mind. bei Doppelhäuser je Doppelhaushälfte</i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>

Die Festsetzung zu den Mindestgrößen für die Einzelgrundstücke orientiert sich an den Durchschnittsgrößen der Grundstücke im Geltungsbereich der Ursprungssatzung und an den von Ansiedlungswilligen im Gemeindegebiet nachgefragten Grundstücksgrößen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange und der standörtlichen Bedingungen wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches entsprechend dem zur Verfügung stehenden Nettobauland die Bildung von maximal 14 Grundstücken für Einzelhäuser oder maximal 12 Grundstücken für Doppelhäuser ermöglicht.

Die Festsetzungen werden durch die Obergrenzen für die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt und ermöglichen so die maximale Anzahl von 28 Wohneinheiten für das Wohngebiet zu prognostizieren.

### **2.1.6 Festsetzungen für private nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

*Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.*

Der Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen erfolgt zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen für ein kleinteiliges individuelles Wohngebiet.

Die Errichtung von Garagen, Carports und nichtüberdachten Stellplätze ist entsprechend den Vorschriften der LBauO M-V zulässig.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 3. (2) (Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“) ist die Anordnung von nichtüberdachten Stellplätzen, Carports, Garagen mit Einschränkungen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Im Zusammenhang mit der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt und für die „Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V“ gilt. In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung sollen auf das Plangebiet angewendet werden. Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 2 aufgenommen:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 13.10.2006 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.*

### **2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

#### **(1)**

*Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.*

#### **(2)**

*Die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.*

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen und Wäschtrockenplätze. Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

### **2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

#### **(1)**

*In Einzelhäusern sind jeweils maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.*

#### **(2)**

*In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Dauerwohnung zulässig.*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Dauerwohnungen je Wohngebäude wurde unter Berücksichtigung der Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) getroffen. Sie soll gewährleisten, dass dauerhaft eine hohe Wohnqualität gesichert wird. Gleichzeitig kann das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und das zur Verfügung stehende Nettobauland ermöglicht die Bildung von maximal 14 Grundstücken für Einzelhäuser oder maximal 12 Grundstücken für Doppelhäuser.

Insgesamt wird somit die Umsetzung von maximal 28 Wohnungen zugelassen.

Mit der zweiten Wohnung in Einzelhäusern kann ein Angebot zur Planung von Einliegerwohnungen z. B. für generationsübergreifendes Wohnen oder für Angestellte einheimischer Gewerbebetriebe, insbesondere der Hotellerie, entsprochen werden.

### 2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

- private Planstraße

Für die Erschließung der geplanten Grundstücke ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine private Erschließungsstraße als Mischfläche anzulegen. Die gemeinsame Zu- und Abfahrt hat von Süden über die Kreisstraße 39 („Dorf Bansin“) zu erfolgen.

Die Zu- und Abfahrt über das Flurstück 106/4 ist bereits vorhanden. Hierzu liegt mit Bescheid des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Kreisstraßenmeisterei, vom 22.10.2015 eine Genehmigung zur Errichtung einer Anbindung an die Kreisstraße 39 vor. Die im Bescheid erteilten Auflagen, z. B. zum Rückbau der Palisaden, sind in der weiteren Planung zu beachten.

Im Rahmen der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 61 hat der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Kreisstraßenmeisterei mit Stellungnahme vom 27.12.2016 ergänzt erklärt, dass über diese Anbindung das gesamte Plangebiet zu erschließen ist.

*„Sollte eine Erweiterung bzw. Änderung der vorhandenen Zufahrt erfolgen, oder die vorhandene Zufahrt umverlegt werden, ist eine gesonderte Genehmigung im SG Hoch- und Tiefbau/ Kreisstraßenmeisterei erforderlich.“*

*Es ist seitens des Straßenbaulastträgers für die Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes nur eine Anbindung an die K 39 VG zulässig.“*

Der Ausbau der Planstraße ist in einer Breite von 4,75 m als Mischfläche mit beidseitigem Bankettstreifen vorzusehen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Wendeanlage eingeordnet. Die Wendeanlage grenzt im Norden an das Flurstück 17 der UBB. Die nördliche Plangebietsgrenze ist einzuzäunen und darf lediglich mit einem Durchlass für Fußgänger versehen werden. Um dies klarzustellen, wird die nördliche Begrenzung der Wendeanlage als ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Planzeichen 6.4 der PlanZV) festgesetzt.

Die Planstraße wird nach Umsetzung der Planung nur durch einen begrenzten Personenkreis befahren und soll daher mit der Zweckbestimmung „privat“ und „verkehrsberuhigt“ belegt werden. Es ist somit keine Übernahme der Verkehrsflächen in die Baulast der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vorgesehen.

Der außerhalb des Satzungsgebietes liegende Straßenanschluss an die Kreisstraße einschließlich des Sichtfeldes ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- öffentlicher Geh- und Radweg

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 61 vom 20.10.2016 umfasste das Plangebiet lediglich die Flurstücke 106/3, 106/4, 106/6 und 106/7.

Im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfes wurde zusätzlich eine nordwestlich an Flurstück 106/3 angrenzende Teilfläche aus Flurstück 178 in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Teilfläche aus Flurstück 178, die in der Ursprungssatzung als Grünfläche und Anpflanzfläche ausgewiesen war, soll mit dem Bebauungsplan Nr. 61 die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg erhalten.

In der Ursprungssatzung ist ein Geh- und Radweg ausgewiesen, der im Wohngebiet über Flurstück 177 verläuft. Der Geh- und Radweg sollte bisher über die Flurstücke 106/3 und 106/4 fortgeführt und an der Grenze zum Baumarkt an den vorhandenen Weg des Bahngrundstückes (Flurstück 17) angebunden werden.

Künftig soll der Geh- und Radweg über Flurstück 178 an den vorhandenen Weg des Bahngrundstückes anbinden.

### **2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Plänen liegen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen, mit Ausnahme der Gashochdruckleitung, außerhalb des Plangebietes.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mitgeteilt, dass sich südlich des Plangebietes eine öffentliche Trinkwasserleitung befindet, über die das Gebiet versorgt werden kann. Die Abwässer könnten in das südwestlich des Plangebietes vorhandene Abwasserpumpwerk 5 eingebunden werden. Hierzu werden dem Versorger die Anschlusswerte mitgeteilt.

Die Gashochdruckleitung quert etwa mittig das Plangebiet. Gemäß der Vorgabe des Versorgungsträgers, der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH, wurde der Leitungsbestand einschl. beidseitiger Sicherheitsstreifen von jeweils 3 m berücksichtigt und als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt.

Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

### **2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna und Boden sowie den Ausgleich des Verlustes von Biotopflächen.

#### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

*Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.*

#### Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

#### **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

##### **(1)**

*Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.*

##### **(2)**

*Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Insgesamt sind im Wohngebiet mindestens 25 Bäume zu pflanzen.*

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin	Felsenbirne
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus i.S.	Apfel in Sorten
Prunus i.S.	Kirsche in Sorten
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die auf den privaten Grundstücken umzusetzenden Baumpflanzungen bilden wichtige Zäsuren im Wohngebiet. Die Anzahl der Baumpflanzungen richtet sich nach der Größe des Wohngrundstückes. Die Bäume konnten als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden und mindern somit den Kompensationsumfang für das Plangebiet. Von den insgesamt 25 zu pflanzenden Bäumen werden zwei Bäume als Ersatzpflanzungen für die Fällung eines gemeindlich geschützten Baumes an der östlichen Grenze des Plangebietes gewertet.

**(3)**

*Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.*

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und der Größe einer unversiegelten Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen. Zudem handelt es sich um Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, für die entsprechende Pflanzqualitäten und standörtliche Bedingungen nachgewiesen werden müssen.

**Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

*Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.*

Begründung:

Die Baumpflanzungen sollen eine Durchgrünung des geplanten Wohngebietes bewirken und den Wohncharakter maßgeblich bestimmen. Die Festsetzung soll den dauerhaften Erhalt der Baumpflanzungen und die damit verbundene Zielstellung der Schaffung aufwertender Grünstrukturen unterstreichen.

Weiterhin sollen mit dieser Festsetzung der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen sowie um Ausgleichspflanzungen gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

**2.1.12 Fläche mit Geh- und Leitungsrecht  
(§ 9 (1) 21 BauGB)**

*Auf der mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH zu belastenden Fläche dürfen, mit Ausnahme einer Gehwegpflasterung im Sicherheitsstreifen, keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.*

Als Fläche mit Leitungsrecht wurde in der Planzeichnung (Teil A) der Leitungsverlauf der Gashochdruckleitung Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH einschl. beidseitigem Sicherheitsstreifen dargestellt. Die Festsetzung des Leitungsrechtes wird erforderlich, da die Leitung in Betrieb ist und grundbuchlich gesichert ist.

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert die Fläche mit Leitungsrecht. Innerhalb des Sicherheitsstreifens der Gashochdruckleitung soll ein Weg in wassergebundener Decke angelegt werden, der die fußläufige Anbindung an das benachbarte Wohngebiet und speziell die Erreichbarkeit des Spielplatzes am Kastanienring sichert.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird von dem westlich des Plangebietes im Bereich des Gehweges am Spielplatz geplanten Brunnen abgesichert. Die öffentliche Zugänglichkeit des geplanten Gehweges ist daher auch erforderlich, um für die Feuerwehr Heringsdorf im Brandfall Schlauchverlegungen zu ermöglichen.

### **2.1.13 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wie folgt einzuhalten:

	DIN 18005	16. BImSchV
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	45 dB(A)	bzw. 49 dB(A) und
tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	55 dB(A)	bzw. 59 dB(A)

Da das Plangebiet von allen Seiten durch verschiedenste Nutzungen begrenzt wird, ist zu analysieren, ob die Schallimmissionsbelastung für die geplante schutzbedürftige Bebauung innerhalb der o. g. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte liegt.

Daher wurden im Rahmen der Aufstellung der Ursprungssatzung im Jahr 1999 in einem Schallgutachten folgende Emissionsquellen untersucht:

- Straßenverkehr auf der Landesstraße 266 und der Kreisstraße 39
- Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn
- Betriebsgelände Baustoffhandel (Jacob Cement) nordöstlich des Plangebietes
- Hundesportplatz westlich des Plangebietes und
- zwei Trafos des Umspannwerkes Bansin.

Das Schallgutachten aus dem Jahr 1999 kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und für Gewerbelärm die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Zeiträumen Tag und Nacht an keinem der untersuchten Immissionspunkte überschritten werden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und von der Industrie- und Handwerkskammer Neubrandenburg die Erstellung einer aktuellen Schalltechnischen Beurteilung unter Berücksichtigung der aktuellen standörtlichen Bedingungen gefordert.

Die Forderung wurde berücksichtigt und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 von 03-2019 eine Schalltechnische Beurteilung (Stand 11-2018) erstellt, in der folgende Sachverhalte analysiert wurden:

- Verkehrslärm durch den Schienenverkehr und durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße 39 und der Landesstraße 266 (Beurteilung nach DIN 18005)  
Es wurde ein Gesamtbeurteilungspegel für verkehrsbedingte Schallimmissionen bestimmt.  
**Die Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr können in den zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Baufeldern zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 für Verkehrslärm in der Nacht um bis zu 7 dB und am Tag bis zu 5 dB führen.**
- Gewerbelärm durch den nordöstlich des Plangebietes ansässigen Baustoffhandel (Jacob Cement) und das südlich des Plangebietes vorhandene Umspannwerk Bansin (Beurteilung nach TA Lärm)  
**Die Immissionsrichtwerte werden durch den Baustoffhandel am Immissionspunkt NO (nordöstliche Baugrenze im Bereich der Wendeanlage) werktags im Erdgeschoss (EG) und im Obergeschoss (OG1) um 3 dB(A) überschritten.** An den anderen Immissionsorten treten werktags keine, an allen Immissionsorten sonntags und nachts keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf.  
  
Durch das Umspannwerk treten für das Plangebiet keine Immissionswertüberschreitungen auf.
- Der Hundesportplatz wurde als Emissionsquelle nicht mehr neu untersucht, da bereits in der Ursprungssatzung keine Überschreitung der Richtwerte zu verzeichnen war. Des Weiteren haben sich die örtliche Abgrenzung und die Nutzung des Hundesportplatzes nicht verändert und für das zu beurteilende Bebauungsplangebiet Nr. 61 hat sich der Abstand zwischen Emissionsquelle und Wohngebiet gegenüber den in der Ursprungssatzung festgesetzten Immissionspunkten weiter vergrößert.

Der Gutachter kommt in der Schalltechnischen Beurteilung (Stand 11-2018) zu dem Ergebnis, dass ausschließlich durch passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Grenzwerte gewährleistet werden kann. Dementsprechende Festsetzungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 von 03-2019 übernommen.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz und die Industrie- und Handwerkskammer Neubrandenburg haben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 in der Fassung von 03-2019 mitgeteilt, dass den aus der Schalltechnischen Beurteilung resultierenden Bewertungen und Festsetzungen zu den Immissionsbelangen nicht in vollem Umfang zugestimmt werden kann.

Es wurde eine erneute Überprüfung der bisher festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und ergänzende Aussagen zur Begründung der gewählten Maßnahmen gefordert.

Insbesondere wurde dargestellt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm (Gewerbelärm) nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann. Es sind aktive Maßnahmen festzusetzen.

In diesem Zusammenhang sind kurzzeitige Geräuschspitzen zu berücksichtigen.

Bei der geplanten Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in der direkten Nachbarschaft zum Baustoffhandel muss sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Unternehmen auch künftig ausgeschlossen werden können.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind entsprechend zu korrigieren.

Die Stellungnahmen der zuständigen Immissionsschutzbehörden und der Industrie- und Handwerkskammer Neubrandenburg wurden dem Gutachter mit der Aufforderung zur Überarbeitung der Schalltechnischen Beurteilung übergeben.

Mit der vorgelegten **überarbeiteten Fassung der Schalltechnischen Beurteilung von 04-2020** wurden die Nachforderungen wie folgt berücksichtigt:

#### Gewerbelärm

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

Da bei an Gewerbebetriebe heranrückender Wohnbebauung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zulässig ist, wird als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung einer 2 m hohen und mind. 28 m langen Schallschutzwand direkt an der Grundstücksgrenze zum Baustoffhandel erforderlich.

Die Regelung von Baulasten erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme lassen sich die Schallimmissionen soweit mindern, dass an der zum Baustoffhandel Jacob Cement nächstgelegenen Baufeldgrenze der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Im **Text (Teil B)** werden hierzu unter I. „12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ in Absatz (1) folgende Festsetzungen getroffen:

#### Gewerbelärm

*Aufgrund der möglicherweise auftretenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm durch Betriebsgeräusche des nordöstlich gelegenen Baustoffhandels sind im nordöstlichen Teil des Plangebietes **aktive Schallschutzmaßnahmen** anzuwenden.*

*An der Grenze zu den Flurstücken 104 und 105, beide Flur 7, Gemarkung Bansin, ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Mindestgesamtlänge von 28 m und einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über dem Geländeniveau am Grenzpunkt von NHN 26 m zu errichten.*

*An der Grenze zum Flurstück 104 beträgt die Mindestlänge 8 m ab Grenzpunkt zum Grundstück 105. An der Grenze zum Flurstück 105 beträgt die Mindestlänge 20 m ab Grenzpunkt zum Grundstück 104.*

#### Verkehrslärm

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

Die Gemeinde hat sich mit den in der Schalltechnischen Beurteilung zur Lösung der Verkehrslärmkonflikte vorgeschlagenen Maßnahmen auseinandergesetzt und nach Abwägung für die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entschieden.

- Die Vergrößerung des Schutzabstandes kommt nicht in Betracht, da eine Abstandsvergrößerung bzw. Verkleinerung der Baufelder den Wegfall von mindestens 4 Wohngrundstücken nachsichziehen würde und die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes nicht mehr vollumfänglich möglich wäre.

- Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden werden aus städtebaulichen Gründen als nicht vertretbar und als unverhältnismäßig erachtet. Es wäre mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ortsteil Bansin Dorf und des Wohngebietes zu rechnen.  
Die Anlage von Lärmschutzwänden wäre zudem nur wirksam, wenn diese über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 hinaus auf Nachbargrundstücke ausgedehnt würde.

Unter Heranziehung der DIN 4109 wurde für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Lärmpegelbereich II ermittelt. Der südliche Teil des Baufelds an der Kreisstraße 39 liegt im Lärmpegelbereich III.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen der DIN 4109 zu an den baulichen Schallschutz zu erfüllen. Für die Lärmpegelbereiche I und II sind diese weitgehend gleich und werden in der Regel bereits aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung an Außenbauteile von diesen gewährleistet. Die Anforderungen an Bauteile im Lärmpegelbereich III sind nur geringfügig höher.

Der ausreichende Schallschutz der Wohngebäude soll durch folgende passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, die im **Text (Teil B)** unter I. „12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ in Absatz (2) verbindlich festgesetzt werden:

#### Verkehrslärm

*Aufgrund der bereichsweisen Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke und der Landesstraße 266 nachts sowie durch den Verkehrslärm der Kreisstraße VG 39 tags und nachts sind in diesen Bereichen des Plangebietes **passive Schallschutzmaßnahmen** vorzusehen. Die Überschreitungen treten an der nördlichen und an der südlichen Grenze des Plangebietes auf.*

*Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf der der nächstgelegenen Verkehrsquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. An der der Verkehrsquelle zugewandten Seite sollten vorzugsweise nicht schutzbedürftige Räume wie z. B.: Bäder, Flure, Wintergärten, verglaste Vorbauten o. ä. vorgesehen werden.*

*Sollte diese Anordnung bei Aufenthaltsräumen nicht möglich sein, sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.*

*Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.*

*In den Bereichen im Plangebiet in denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt, sind Schlafräume mit schallgedämmtem Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Schlafräum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftbar ist.*

In der **Planzeichnung (Teil A)** erfolgte die lagemäßige Darstellung der Lärmschutzwand gemäß Anlage 3 Abbildung 1 und der Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 5 der Schalltechnischen Beurteilung mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 (6) 1. BauGB können somit durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesichert werden.

Mit der Entscheidung für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der Verhältnismäßigkeit zwischen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte und den notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gerechten Abwägung entsprochen.

**Die Schalltechnische Beurteilung in der Überarbeitung von 04-2020 wird im Rahmen der Beteiligung zu den geänderten Entwurfsunterlagen gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB den betroffenen Behörden (Landkreis Vorpommern- Greifswald, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V) und der Industrie- und Handwerkskammer Neubrandenburg erneut zur Stellungnahme übergeben.**

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in den Text (Teil B) unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Die Gestaltungsvorschriften werden in Korrespondenz mit den Festsetzungen der Ursprungssatzung getroffen. Damit wird gewährleistet, dass sich die ergänzende Bebauung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur homogen einfügt.

### **2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)**

#### **2.2.1.1 Fassaden**

##### **(1)**

*Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:*

- *glatte und feinstrukturierte Flächen,*
- *Verblendmauerwerk,*
- *durchsichtige Materialien und*
- *auf maximal 20 % der Gesamtfassade des jeweiligen Gebäudes Verkleidungen aus Naturmaterialien.*

##### **(2)**

*Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.*

##### **(3)**

*Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.*

Mit diesen Vorschriften sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlenhäuser) ausgeschlossen werden, die nicht dem ortstypischen Baustil entsprechen.

Bei Carports und Nebengebäuden handelt es sich um untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die Reglementierung für Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen fördert ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Plangebietes.

## 2.2.1.2 Dachgestaltung

Im Text (Teil B) wurden unter II. in Punkt 1.2 folgende Regelungen zur Dachgestaltung getroffen:

**(1)**

### **Dachformen und Dachneigungen**

*Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur mindestens zweiseitig symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 48° zulässig.*

**(2)**

### **Dacheindeckungen**

**(2.1)**

*Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:*

- *Hartbedachung in Anthrazit und in Rot,*
- *durchsichtige Materialien und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

**(2.2)**

*Für untergeordnete Dachflächen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.*

**(2.3)**

*Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten.*

**(3)**

*Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.*

Mit den Regelungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen i. V. m. den Obergrenzen für Geschossigkeit und Traufhöhe möchte die Gemeinde die harmonische Einfügung und Ergänzung der kleinteiligen Wohnbebauung in das gewachsene Ortsgefüge sichern.

Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab und berücksichtigen die angedachten Grundstücksgrößen.

Weichbedachung mit Rohr ist somit nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von durchsichtigen Materialien wie Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.

Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen für die erforderliche Umsetzung energieeffizienter Bebauung. So sollen u. a. Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien wie den Einsatz von Photovoltaikanlagen eröffnet werden.

Die Festsetzungen wurden im Wesentlichen auf die Wohnbebauung beschränkt. Für untergeordnete bauliche Anlagen soll eine freie Gestaltung ermöglicht werden. Die Reglementierung für Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung vermeidet Disproportionen und unterstützt die gewünschte einheitliche Formensprache des Gebietes.

### 2.2.1.3 Hinweisschilder

**(1)**

*Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

**(2)**

*Die Hinweisschilder dürfen nur*

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht oder*
- als Aufsteller in die Grundstückseinfriedung integriert werden. Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.*

In Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 LBauO M-V zulässig.

Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Räume für Freiberufler und Nutzungen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO zugelassen werden, sollen im Text (Teil B) II. 1.4 Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erfolgen.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um eine Beeinträchtigung der Fassadenansichten auszuschließen.

Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus.

### 2.2.2 Einfriedungen

**(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

**(1)**

*Für die Einfriedung der Grundstücke zur Planstraße sind nur blickdurchlässige Holzzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.*

**(2)**

*Bei Doppelhäusern sind zwischen den Doppelhaushälften mit dem Wohngebäude verbundene Sichtschutzwände aus Holz bis 2 m Höhe und auf einer Länge bis 3 m zulässig.*

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen wurden auf die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite begrenzt. Die Regelung gemäß Absatz (1) wird als ausreichend erachtet, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Die Festsetzung gemäß Absatz (2) kann dazu beitragen, dass dem Anspruch auf Privatsphäre besser Rechnung getragen wird.

### **2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzuschirmen, dass diese von der Planstraße nicht einsehbar sind.*

Die Festsetzung wurde getroffen, damit von den öffentlich einsehbaren Grundstücksflächen keine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes ausgeht.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

#### **(1)**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

#### **(2)**

*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

## **2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese hatte zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen, die im Mai bis Juli 2017 erfolgten, gelangen Sichtbeobachtungen des Moorfrosches, des Grasfrosches und einer Erdkröte. Die Plangebietsfläche, die sich als weitgehend isolierte Vegetationsfläche darstellt, wird von den benannten Arten eher sporadisch genutzt. Ein Vorkommen des Laubfrosches wurde nicht bestätigt. Es ist wahrscheinlicher, dass dieser die benachbarten Grünflächen und Gartenanlagen bevorzugt. Die darin vorkommenden Gehölzstrukturen und Vegetationen bieten günstigere Lebensräume für die benannten Amphibien. Reptilien wurden im Zuge der Kartierungen nicht vorgefunden.

Potentielle Fledermausquartiere in Form von Gebäuden oder Höhlungen und Gehölzen können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird jedoch als Jagdhabitat von verschiedenen weitverbreiteten Fledermausarten genutzt. Es wurden mittels Lautanalyse Fledermausarten nachgewiesen, die auch im Siedlungsbereich nicht selten sind, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Populationen im Zuge der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten sind.

In den an der nördlichen Plangebietsgrenze in den Ruderalfluren vorkommenden Totholzablagerungen können Brutplätze für den Zaunkönig, der mehrfach gesichtet wurde, nicht ausgeschlossen werden. Es wurden jedoch weitgehend siedlungstypische und kaum störanfällige Vogelarten bei der Nahrungssuche beobachtet. Es handelt sich aber auch hier um kurzzeitige Aufenthalte. Die an das Plangebiet grenzenden Grün- und Kleingartenanlagen sind als Nahrungs- und Brutquartiere besser geeignet und werden deshalb stärker frequentiert.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, wurden bauzeitliche Regelungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieses betrifft zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen und die Entfernung der Totholzablagerungen, aber auch Vorgaben zur Pflege der Grünflächen, um eine Neuansiedlung von z.B. Amphibien in den geplanten Bauflächen zu vermeiden.

Für den Verlust der Totholzablagerungen an der nördlichen Plangebietsgrenze, die als Brutplatz für Vögel fungieren können, hat der Artenschutzbeauftragte die Anlage einer mindestens 5,0 m langen, 1,5 m breiten und 1,2 m hohen Totholz-/ Benjeshecke vorgeschlagen.

Die CEF- Maßnahme wurde im September 2019 umgesetzt und vom Artenschutzbeauftragten abgenommen.

**Der Ausführungsnachweis für die CEF- Maßnahme vom 13.11.2019 ist Bestandteil der geänderten Entwurfsunterlagen von 05-2020.**

Die Maßnahmenfläche ist während der Baumaßnahmen durch einen feststehenden Bauzaun zu sichern und dieser nach den Bautätigkeiten wieder zu entfernen. Die Verpflichtung der Vorhabenträger zum dauerhaften Erhalt und zur Sicherung der Funktionalität der CEF-Maßnahme wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zum Ausgleich sind erforderlich und wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ festgesetzt:

**(1)**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

**(2)**

Wird die ackerbauliche Nutzung im Plangebiet aufgegeben, sind die Flächen bis zur Erschließung/Bebauung weiterhin regelmäßig zu mähen, um so Störungen, Verletzungen und Tötungen infolge einer Neuansiedlung zu vermeiden.

**(3)**

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

**(4)**

Die Entfernung der ruderalen Staudenfluren mit Totholzablagerungen ist ausschließlich in der zweiten Märzhälfte bzw. im September zugelassen.

**(5)**

Als CEF-Maßnahme wurde an der nördlichen Grenze des Plangebietes für den Verlust der Totholzablagerungen eine mindestens 5,0 m lange, 1,5 m breite und 1,2 m hohe Totholz-/ Benjeshecke errichtet. Die Maßnahmenfläche ist während der Baumaßnahmen durch einen feststehenden Bauzaun zu sichern und dieser nach den Bautätigkeiten wieder zu entfernen.

## 2.4 Hinweise

### 2.4.1 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden gemäß den Stellungnahmen der unteren Denkmalschutzbehörde vom 27.12.2016 (Planungsanzeige) und vom 20.07.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „3. Denkmalschutz“ folgende Vermerke aufgenommen:

**(1)**

#### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

**(2)**

#### Bodendenkmalpflege

(2.1)

Die Planung berührt die **Fundplätze 5 und 6** der Gemarkung Bansin und damit geschützte „blaue“ Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

(2.2)

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jeder Zeit weitere Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1.

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

2.

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

*Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
3.*

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

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege hat mit Stellungnahme vom 05.09.2019 auf das nördlich des Plangebietes vorhandene Denkmal - Bahnhof mit Bedürfnisanstalt und Güterabfertigungsgebäude - verwiesen. Es wurde festgestellt, dass sich die ergänzende Bebauung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und gegen das Vorhaben keine denkmalfachlichen Einwände bestehen.

#### **2.4.2 Trinkwasserschutz**

Vom Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft, wurde im Rahmen der Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.12.2016 (zur Planungsanzeige) und vom 20.07.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) folgendes erklärt:

*„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:*

*Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften (Grundwasser, Oberflächenwasser) zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)*

*Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. (H)*

*Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden.*

*Mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachzuweisen. Mit den unter Punkt 2.4.2 Seite 37 nur sehr kurz beschriebenen Gutachten ist der Nachweis nach DWA-A 138 und DWA-M 153 **nicht** erbracht. (A)*

*Es ist vorgesehen, das auf öffentlichen befestigten Flächen (Planstraße) anfallende Niederschlagswasser über eine zentrale Versickerungsanlage (Sickerstrang- bzw. Sickerschachanlage gemäß DIN bzw. ATV-Arbeitsblatt) zu beseitigen (siehe unter Punkt 2.4.2 Seite 37).*

Die Planungsunterlagen und Berechnungen nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ für die jeweiligen 12 bis 14 Bauparzellen und die Planstraße sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zur Beurteilung einzureichen.

Bei einer nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit ist das anfallende Regenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen an eine zentrale Regenwasserleitung anzuschließen. (A)

„Der Standort des Bauvorhabens (Planstraße) liegt innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin und in Verbindung mit § 52 WHG besteht in der Trinkwasserschutzzone ein sehr hohes Gefährdungspotential im Hinblick auf das Grundwasser. Nach dem Arbeitsblatt W101 des DVGW sind in Tabelle 1 Punkt 2.4 die potenziellen Gefährdungen in den einzelnen Trinkwasserzonen beschrieben. Eine Einleitung von Straßenoberflächenwasser in ein Oberflächengewässer ist somit nur dann zulässig, wenn eine vorherige Behandlung dieses belasteten Straßenwassers erfolgt. (A)

Die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser für die Flächen der Planstraße in das Grundwasser ist vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle mit Sickerstrang- bzw. Sickerschachanlage je zweifach auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen. (A)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)“

Im Text (Teil B) wurde unter Hinweis im Punkt „4. Trinkwasserschutz“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

**(1)**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bansin/Ahlbeck. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

## **Behandlung des Niederschlagswassers**

2017 wurde für das Plangebiet ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen erstellt. Es wurden sieben Rammkernsondierungen bis zu 6 m unter die vorhandene Geländeoberfläche abgeteuft und durch Sachverständige für Geotechnik bewertet. Die Bodenprofile weisen überwiegend feinkörnigen, lehmigen Boden auf, der stauend wirkt.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Oberflächenentwässerung entsprechend den örtlichen Verhältnissen weitgehend nur geschlossen erfolgen kann. Unter den erkundeten Bedingungen wird für die Planstraße eine Sickerstrang- bzw. Sickerschachtanlage gemäß DIN bzw. ATV- Arbeitsblatt angeraten. Wegen der stauenden Schichten und der Senke im Mittelteil des Plangebietes wird auch für die Privatgrundstücke eine Minimierung der Versiegelung empfohlen.

Auf Grundlage der vorliegenden Aussagen des Baugrundgutachtens und der Vorplanung zur Erschließung werden folgende textlichen Hinweise unter Punkt „4. Trinkwasserschutz“ aufgenommen:

### **(2)**

*Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) ist im Straßenbereich zu sammeln und mittels einer Sickerstrang- bzw. Sickerkompaktanlage im Planbereich zu versickern. Vor jeder Versickerungsanlage oder -anlagenteilabschnitt ist mindestens eine Sandfanganlage mit Tauchwand anzuordnen, um den Minimalschutz des Grundwassers zu gewährleisten.*

*Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.*

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens detailliert nachgewiesen.

Die Planung der Regenwasserableitung wird der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Beurteilung vorgelegt.

## **Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ abgestimmt.

Die Vorgaben des Zweckverbandes gemäß Stellungnahme vom 09.08.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) hinsichtlich der Anschlussbedingungen sind in die Erschließungsplanung einzustellen.

Hinweise des Gesundheitsamtes im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.08.2019/09.09.2019 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB):

*„Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die Ausführung von Anschlussarbeiten der neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.“*

### **2.4.3 Löschwasserbereitstellung**

Entsprechend Stellungnahme der Feuerwehr Heringsdorf vom 05.09.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) *„stehen seitens der Feuerwehr für die Erstbrandbekämpfung 3 Tanklöschfahrzeuge der Gemeindefeuerwehr sowie die Trinkwasserhydranten des Zweckverbandes Wasser - Abwasser Insel Usedom zur Verfügung. Die Leistungsfähigkeit dieser kann aber nicht gewährleistet werden und ist seitens des Verbandes auch nicht erwünscht. Im Zuge der Erschließung sollte ein Löschwasserbrunnen errichtet werden, der das neue Wohngebiet sowie das schon vorhandene Wohngebiet um den Kastanienring mit einer stabilen Löschwasserversorgung abdecken kann. Dieser sollte zentral zwischen den beiden Gebieten errichtet werden.“*

Im Rahmen eines Vororttermins am 18.02.2019 hat die Feuerwehr Heringsdorf vorgeschlagen, den zusätzlichen Löschwasserbrunnen westlich des Plangebietes am Gehweg, entlang des Spielplatzes zu errichten. Der Löschwasserbrunnen soll mit einer Pumpe ausgerüstet werden, so dass im Brandfall über die Fläche mit Geh- und Leitungsrecht in das Plangebiet Schläuche für die Löschwasserversorgung verlegt werden können.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat die Feuerwehr Heringsdorf mit Stellungnahme vom 14.08.2019 keine zusätzlichen Hinweise zu der in der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB am 05.09.2018 abgegebenen Stellungnahme vorgebracht.

Im Städtebaulichen Vertrag werden die Verantwortlichkeiten für die Planung und Errichtung des Löschwasserbrunnens geregelt.

### 3.0 FLÄCHENBILANZ

**Geltungsbereich** 10.220 m<sup>2</sup>  
davon

- **Grundstücksflächen** 7.543 m<sup>2</sup>  
(Nettobauland)
- **Verkehrsflächen** 2.497 m<sup>2</sup>  
davon  
private Planstraße 2.455 m<sup>2</sup>  
öffentlicher Geh- und Radweg 42 m<sup>2</sup>
- **Fläche mit Geh- und Leitungsrecht** 156 m<sup>2</sup>
- **Maßnahmenfläche Artenschutz** 24 m<sup>2</sup>

### 4.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (HzE) in der aktuellen Fassung von Juni 2018. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

#### 4.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken sowie die nachfolgende siedlungstypische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bedingt Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen, die als unmittelbare Eingriffe zu werten und in die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes einzustellen sind.

Betroffen sind vorrangig ackerbaulich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,0 sowie ruderale Staudenfluren in den Randflächen des Bebauungsplangebietes, die mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 3,0 bewertet wurden. Auch die im Plangebiet vorhandenen unversiegelten Wegeflächen erfahren im Zuge der Umsetzung der Wohnbebauungen einen funktionalen Verlust. Dieser ist jedoch aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nur untergeordnet.

Mit der Biotopbeseitigung und den Beeinträchtigungen auf den Wohnbaugrundstücken (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von **5.858 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen auf sich möglicherweise im Umfeld des Vorhabens befindende gesetzlich geschützte oder hochwertige Biotop müssen nicht berücksichtigt werden, da ein Vorkommen dieser ausgeschlossen werden kann.

Bei der Ermittlung des Eingriffs sind weiterhin die Versiegelungen der Böden infolge der Errichtung der Wohngebäude und der Nebenanlagen sowie Wege zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung der Flächenversiegelungen ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,4 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,6 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5. Das Eingriffsflächenäquivalent für die Vollversiegelungen von Böden beträgt im Bereich der geplanten Wohnbebauungen **2.263 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der geplanten Wohnbebauungen ein Kompensationsbedarf in Höhe von **8.121 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

#### **4.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen**

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist an der östlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer Planstraße in einer Breite von 4,75 m vorgesehen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Am nördlichen Ende der Planstraße ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 11,0 m vorgesehen. Eine Teilfläche des Flurstücks 178, die in der Ursprungssatzung als Grünfläche ausgewiesen war, soll als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgelegt werden.

Mittig des Plangebietes befindet sich eine Gashochdruckleitung. Für diesen Leitungsbestand ist beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 3,0 m einzuhalten. Die Fläche ist mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt und wurde mit einem Geh- und Leitungsrecht in die Planzeichnung aufgenommen. Das Gehrecht ermöglicht einen Anschluss an die Wegeflächen des sich westlich anschließenden Wohngebietes am Kastanienring.

Die benannten Planungen bedingen einen Verlust bzw. Beeinträchtigungen von vorrangig ackerbaulich genutzten Flächen sowie ruderalen Vegetationen, die von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Die Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung stellen sich für die Verkehrsflächen sowie für das Geh- und Leitungsrecht wie folgt dar:

Private Planstraße	2.372 EFÄ/m <sup>2</sup>
Öffentlicher Geh- und Radweg	37 EFÄ/m <sup>2</sup>
Geh- und Leitungsrecht	<u>117 EFÄ/m<sup>2</sup></u>
Biotopbeseitigung gesamt:	<b>2.526 EFÄ/m<sup>2</sup></b>

In die Bilanzierung des Eingriffs sind die mit der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Flächenversiegelungen von Böden zusätzlich einzustellen.

Die bereits vorhandenen Versiegelungen können gegengerechnet werden, so dass nur die Neuversiegelungen in die Berechnung eingestellt wurden. Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Mit der Versiegelung der Planstraße sowie der Geh- und Radwege ergibt sich ein zusätzliches Eingriffsflächenäquivalent von **1.309 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der geplanten Verkehrsflächen und des Geh- und Leitungsrechtes ein Kompensationsbedarf in Höhe von **3.835 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente der Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen sowie der Versiegelungen der Böden erbringt einen **Gesamt-Kompensationsbedarf** in Höhe von **11.956 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

### 4.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Im Plangebiet befindet sich lediglich an der östlichen Grenze im Hangbereich ein Ahorn, der einen Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, aufweist. Ein Erhalt des Baumes ist nicht möglich, da aufgrund der Einordnung der Planstraße und der erforderlichen Tätigkeiten zur Hangsicherung Schädigungen des Baumes nicht vermieden werden können. Die Standsicherheit und damit die Verkehrssicherheit des Baumes kann nicht gewährleistet werden.

Der Baum unterliegt der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, in der Bäume ab 50 cm Stammumfang geschützt sind.

Die Gehölzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sieht bei begründeten Baumfällungen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 69 cm	1 Ersatzbaum
70 cm bis 150 cm	2 Ersatzbäume
> 150 cm	3 Ersatzbäume

Für den zu fällenden Ahorn sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ersatz zwei Baumpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen. Die Baumpflanzungen sind auf den Wohngrundstücken zu pflanzen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Baumpflanzung umzusetzen, so dass in der Gesamtheit ein Nachweis von 25 Baumpflanzungen zu erbringen ist. Die beiden Ersatzpflanzungen können damit im Geltungsbereich des Plangebietes umgesetzt und damit das Ersatzerfordernis nachgewiesen werden.

#### 4.4 Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und des größeren Flächenanfordernisses für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen können lediglich Baumpflanzungen auf den Wohnbaugrundstücken umgesetzt werden. Die Baumpflanzungen müssen den Parametern als Ausgleichsmaßnahmen entsprechen.

Diese beinhalten u.a. die Pflanzqualität der Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm sowie die Größe der unversiegelten Baumscheibe von 12 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines Einzelbaumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vor. Damit sind insgesamt 25 Einzelbaumpflanzungen nachzuweisen.

Davon sind zwei Baumpflanzungen dem Ersatzerfordernis durch Baumfällungen zuzuordnen, so dass als Ausgleichsmaßnahmen 23 Einzelbäume berechnet werden. Bei einer Bezugsfläche von 25 m<sup>2</sup> pro Baum ergibt sich eine Kompensationsfläche von 575 m<sup>2</sup>.

Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einem Kompensationswert von 1,0 unterlegt. Ein Lagezuschlag wird aufgrund der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb von Schutzgebieten nicht in die Berechnung eingestellt. In die Berechnung des Ausgleichs wird ein Störfaktor eingestellt, der berücksichtigt, dass durch Störwirkungen eine ungehinderte Entwicklung und Anrechenbarkeit der Maßnahme gemindert werden. Die Baumpflanzungen werden innerhalb des geplanten Wohngebietes umgesetzt, so dass ein Leistungsfaktor von 0,5 in die Berechnung eingestellt wird.

Im Ergebnis der Bilanzierung der Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsumfang von 288 KFÄ/m<sup>2</sup> (Kompensationsflächenäquivalenten).

Durch die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann lediglich ein Anteil von 2% des Kompensationserfordernisses umgesetzt werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf in Höhe von 11.668 EFÄ/m<sup>2</sup>.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine Flächen für die Kompensation vorhanden sind, haben sich die Vorhabenträger für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden.

Das gewählte Ökokonto befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen in der Landschaftszone Ostseeküstenland und damit in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Umwandlung eines Wirtschaftswaldes in einen Naturwald durch Nutzungsverzicht im Naturschutzgebiet Granitz (BRASOR-001). Zuständige Behörde ist das Biosphärenreservat Südost-Rügen. Das Ökokonto ist im Jahr 2017 realisiert worden und seit 2018 genehmigt.

Die Vorhabenträger haben die für den Nachweis der Kompensation der Eingriffe im Plangebiet erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente bei dem Ökokontoinhaber vertraglich gesichert.

Die Verpflichtung der Vorhabenträger, die Kompensationsflächenäquivalente von 11.668 KFÄ/m<sup>2</sup> zu erbringen und die Kosten auf einem gemeindeeigenen Konto zu hinterlegen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 übernommen und werden im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB zu hinterlegen. Im Städtebaulichen Vertrag wird weiterhin aufgenommen, dass der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist, wenn das Ökokonto aufgrund zeitlicher Verzögerung der Planungen nicht mehr zur Verfügung steht und auf ein anderes Ökokonto zugegriffen werden muss.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

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

*(1)*

*Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträger zu tragen.*

*(2)*

*Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 11.668 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ (Ökokonto- Registriernummer BRASOR-001) vorzunehmen.*

(3)

*Die Kosten für die Ablösung der Ökopunkte sind durch die Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss auf einem gemeindeeigenen Konto zu hinterlegen. Der hinterlegte Geldbetrag ist zu erhöhen, wenn das Ökokonto aufgrund zeitlicher Verzögerung der Planung nicht mehr zur Verfügung steht und auf ein anderes Ökokonto zugegriffen werden muss.*

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nachgewiesen werden.

## 5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### Bundesbehörden

#### - **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 06.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich

- innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“. Inhaber dieser Bewilligung ist die DISA energy GmbH, Am Theresenhof 3, 15834 Rangsdorf und
- innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Zitat:

*„Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.“*

*Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“*

Die Inhaber der Bergbauberechtigungen (DISA energy GmbH und CEP Central European Petroleum GmbH) wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

#### - **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 13.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Zitat:

*„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 "2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf folgendes an:*

*1*

*Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.*

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

### **Landesbehörden**

#### **- Straßenbauamt Neustrelitz**

(Stellungnahmen vom 09.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB und vom 19.08.2019 gemäß § 4 (2) BauGB)

Zitat:

„Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt nicht an Bundes- und Landesstraßen, die durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kreisstraße VG 39, außerhalb des derzeit geplant Verkehrszeptes und dem damit verbundenen Rückbau des BÜ Bansin im Verlauf der vg. Kreisstraße, vorgesehen.

Bei dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 266 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.“

Mit Stellungnahme vom 19.08.2019 hat das Straßenbauamt Neustrelitz keine zusätzlichen Hinweise zu der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB am 09.07.2018 abgegebenen Stellungnahme vorgebracht.

Im Rahmen der Schalltechnischen Beurteilung wurde die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 266 berücksichtigt. Für das Plangebiet wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die einen ausreichenden Schutz vor Immissionen gewährleisten.

Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 23.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Zitat:

„Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt**.

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

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

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

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

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Ein konkretes Auskunftersuchen ist durch die Vorhabenträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird im Städtebaulichen Vertrag verankert.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V  
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit  
Dezernat Stralsund**  
(Stellungnahme vom 16.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Zitat:

„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV vom 10. Juni 1998, BGBl. I, S. 1283)"

### **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahmen vom 27.12.2016 (Planungsanzeige), vom  
20.07.2018/15.08.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom  
27.08.2019/09.09.2019 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

#### **- Sachbereich Abfallwirtschaft**

Zitat:

„Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ist einzuhalten.

Die bei der Erschließung und der Bebauung des Grundstückes anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die bei den Baugrunduntersuchungen festgestellten Abfälle (u.a. Asbeststücke, Bitumen) sind zu entsorgen.“

#### **- Sachbereich Bodenschutz**

Zitat:

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

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

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

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

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

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

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

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

#### - **Sachbereich Immissionsschutz**

Zitat:

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise bei der späteren Bebauung zu:

##### Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV.

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.“

„Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Im weiteren Verfahren ist gutachterlich zu prüfen und zu beurteilen, inwieweit durch die umgebenden Schallquellen (insbesondere Straßen- und Schienenverkehr, Baumarkt, Hundesportplatz und Umspannwerk) Schallimmissionen an den geplanten Wohnbebauungen verursacht werden.

In diesem Zusammenhang wird die Überarbeitung des Schallgutachtens zur Ursprungssatzung empfohlen, da die jeweiligen Veränderungen nicht sicher abgeschätzt werden können.“

Im Rahmen der Entwurfserstellung wurde eine Schalltechnische Beurteilung erstellt, in der die Auswirkungen der umgebenden Schallquellen untersucht und passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte festgesetzt wurden.

Der Hundesportplatz wurde als Emissionsquelle nicht mehr neu untersucht, da bereits in der Ursprungssatzung keine Überschreitung der Richtwerte zu verzeichnen war. Nähere Ausführungen sind Punkt 2.1.13 der Begründung zu entnehmen.

#### - **Sachgebiet Verkehrsstelle**

Zitat:

„Es bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei der Anlage von Verkehrsflächen berücksichtigt wird, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.“
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.“

Die Hinweise des Sachgebietes Verkehrsstelle sind durch die Vorhabenträger bei der Planung und Erschließung zu beachten.

**- Sachbereich Katastrophenschutz**

Zitat:

*„Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedenken.*

*Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.“*

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst hat mit Stellungnahme vom 23.07.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) ebenfalls mitgeteilt, dass für das Plangebiet derzeit keine Anhaltspunkte Kampfmittelgefahren vorliegen.

**Sonstige Träger öffentlicher Belange**

**- Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 02.08.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Zitat:

*„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:*

*In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.*

*Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.*

*Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.*

*Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

**- E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 03.08.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Zitat:

*„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.*

*Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.*

*Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse oder eine Erschließung ausgereicht werden.*

*Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.“*

**- Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Stellungnahmen vom 31.07.2018/25.09.2018 gemäß § 4 (1) BauGB und vom 27.08.2019 gemäß § 4 (2) BauGB)

Im Planbereich verläuft eine Gashochdruckleitung in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Mit der Stellungnahme vom 25.09.2018 hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH den im Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) dargestellten beidseitig der Gashochdruckleitung einzuhaltenden Sicherheitsstreifen von jeweils 3 m bestätigt.

Im Schutzstreifen der Hochdruckleitung ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen sind ohne besondere Schutzmaßnahmen 2,5 m Abstand zur Leitung einzuhalten.

Bei Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens sind vorher eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zitat:

*„Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.*

*Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“*

Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Flurstücke 106/3 und 106/4, Flur 7, Gemarkung Bansin, zugunsten der Führung der Erdgashochdruckleitung mit Sicherheitsstreifen von jeweils 3 m wird mit dem Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit als Anlage in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Mit Stellungnahme vom 27.08.2019 wurde zusätzlich angemerkt, dass für die westlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erdgashochdruckleitung ein Schutzstreifen von 4 m (je 2 m beidseitig der Rohrachse) von jegliche Hochbauten freizuhalten ist.

Die westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung in einem Gehweg verlaufende Gashochdruckleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Gemäß Forderung der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH wird der in das Bebauungsplangebiet Nr. 61 reichende Schutzstreifen gemäß § 9 (1) 10 BauGB als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Planzeichen 15.8 der PlanZV), festgesetzt.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**  
**i.A. ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH**  
(Stellungnahme vom 17.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH.

Zitat:

„Auflage:

*Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.“*

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

Die weiteren von der Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH aufgeführten Anlagenbetreiber wurden im Verfahren beteiligt. Leitungsbestände der zusätzlich beteiligten Betreiber sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- **Neptune Energy Deutschland GmbH**

(Stellungnahme vom 28.06.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Zitat:

*„Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahme keine Anlagen unseres Unternehmens liegen.“*

- **Central European Petroleum**

(Stellungnahme vom 07.08.2019 gemäß § 4 (2) BauGB)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Central European Petroleum.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
„Insel Usedom“**

(Stellungnahmen vom 09.08.2018 gemäß § 4 (1) BauGB und vom 09.09.2019 gemäß § 4 (2) BauGB)

Zitat:

„Abwasserbeseitigung:

*Dazu teilen wir Ihnen mit, dass die Abwasserentsorgung über das PW 5 „Bansin Dorf“ mit Einleitung in den Freigefällekanal „Wäscherei Bansin“ erfolgen kann. Muss in Verbindung mit dem Anschluss des Geltungsbereiches die Förderleistung des Pumpwerkes 5 angepasst werden, hat der Erschließungsträger die Kosten dafür zu tragen.*

Trinkwasserversorgung:

*Die Trinkwasserversorgung kann über die vor dem Geltungsbereich befindliche Versorgungsleitung PE HD 180x 16,4 erfolgen.*

*Bezüglich der Anlagenanpassung Abwasserpumpwerk Nr. 5 und zum Betrieb der Trink- und Abwasseranlagen zur inneren Erschließung des Bebauungsgebietes ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ein Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Insel Usedom abzuschließen.*

*Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahme stimmt der Zweckverband Insel Usedom der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 zu.“*

Die Trinkwasserleitung und das Pumpwerk 5 im Bereich der öffentlichen Grundstücke an der Kreisstraße 39 wurden nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

**Im Städtebaulichen Vertrag wird fixiert, dass die Vorhabenträger alle im Zusammenhang mit der Planung und Herstellung bzw. Ertüchtigung der Ver- und Entsorgungsanlagen anfallenden Kosten zu tragen haben. Die Vorhabenträger haben mit dem jeweiligen Medienträger den erforderlichen Erschließungsvertrag abzuschließen.**

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 20.07.2018 gemäß § 4 (1) BauGB)

Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch das Vorhaben nicht berührt.

- **Usedomer Bäderbahn GmbH**

(Stellungnahme vom 26.08.2019 gemäß § 4 (2) BauGB)

Gemäß Stellungnahme der Usedomer Bäderbahn GmbH sind alle Eisenbahnrechtlichen Belange im vollen Umfang zu berücksichtigen.

Das Planvorhaben beschränkt sich auf die Flächen, die nicht im Eigentum der Usedomer Bäderbahn stehen, so dass Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes ausgeschlossen werden können.

Die Auswirkungen durch das Heranplanen des Wohngebietes an das Grundstück der Usedomer Bäderbahn GmbH wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens ermittelt und innerhalb des Wohngebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

Ostseebad Heringsdorf im Mai 2020

Die Bürgermeisterin