

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

**Bebauungsplan Nr. 66
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

**„Wohnbebauung
Am Kanal in Seebad Heringsdorf“**



ENTWURFSFASSUNG VON 01-2025

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 14
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 8
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	8 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	10 - 11
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	11 - 14
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	15 - 34
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	15 - 28
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15 - 19
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	19 - 20
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	20
2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Carports und Garagen	20 - 21
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21 - 22
2.1.6 Verkehrsflächen	22
2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22 - 24
2.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	25
2.1.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung	25 - 28

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	29 - 31
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	32 - 34
2.4 Nachrichtliche Übernahmen	35 - 37
2.4.1 Trinkwasserschutz	35 - 36
2.4.2 Denkmalschutz	37
3.0 VERKEHR untersetzt durch ein Verkehrsgutachten	38 - 40
4.0 MEDIEN	40 - 43
5.0 FLÄCHENBILANZ	44
6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	44 - 48
6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Biotopverluste	45 - 46
6.2 Kompensationsmaßnahmen	46 - 47
6.3 Kompensationserfordernis durch Baumfällungen	47 - 48
7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	49 - 54

<u>TEIL 2</u>	U M W E L T B E R I C H T	1 - 40
	gemäß § 2a Nr. 2 BauGB	

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (im Folgenden als „Gemeinde“ bezeichnet) hat auf Ebene der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Standorte zu Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht, die zu einer Nachverdichtung des Ortszusammenhanges und zu einer städtebaulichen Aufwertung von vorbelasteten Flächen durch Wiedernutzbarmachung beitragen. In diesem Zusammenhang wurde festgelegt, dass die im Ortsteil Neuhoft nördlich der Straße *Am Kanal* vormals als Firmengelände eines Baubetriebes genutzten Grundstücke sowie die sich nördlich anschließenden privaten Grünflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Auf Grundlage der gesamtgemeindlichen Planungsvorstellungen hat der ehemalige Baubetrieb als Eigentümerin der Grundstücke um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ersucht. Geplant wird die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen unter Einbeziehung der sich nördlich anschließenden privaten Grünflächen für den individuellen Wohnungsbau mit Einzelhäusern. Er beabsichtigt als Vorhabenträgerin für die bauplanungsrechtliche Baurechtschaffung und die Erschließung der künftigen Baugrundstücke einzutreten.

Mit der Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes kann eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen werden, die sich in fußläufig erreichbarer Entfernung zu den wichtigsten gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen befindet. Aufgrund der Vornutzung und der innerörtlichen Lage liegen alle erforderlichen Medien im Umfeld des Plangebietes an, so dass von einem durchschnittlichen Aufwand für die innere Erschließung auszugehen ist. Das Plangebiet wird im Nordosten vornehmlich von eingeschossiger Wohnbebauung begrenzt, so dass die geplante Bebauung mit Einzelhäusern das gewachsene Ortsbild homogen erweitert.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 22.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“ (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtkapazität von maximal 15 Wohneinheiten bestimmt.

Da eine Vorhabenträgerin bereitsteht, die alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung des Plangebietes anfallenden Kosten übernimmt, ist von einer zeitnahen Bereitstellung des Baulandes auszugehen.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Gemeinde mit dem Vorhabenträger eine Kostentragungsvereinbarung abgeschlossen, in der geregelt wurde, dass die Vorhabenträgerin alle aus der Planaufstellung resultierenden Kosten zu tragen hat.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

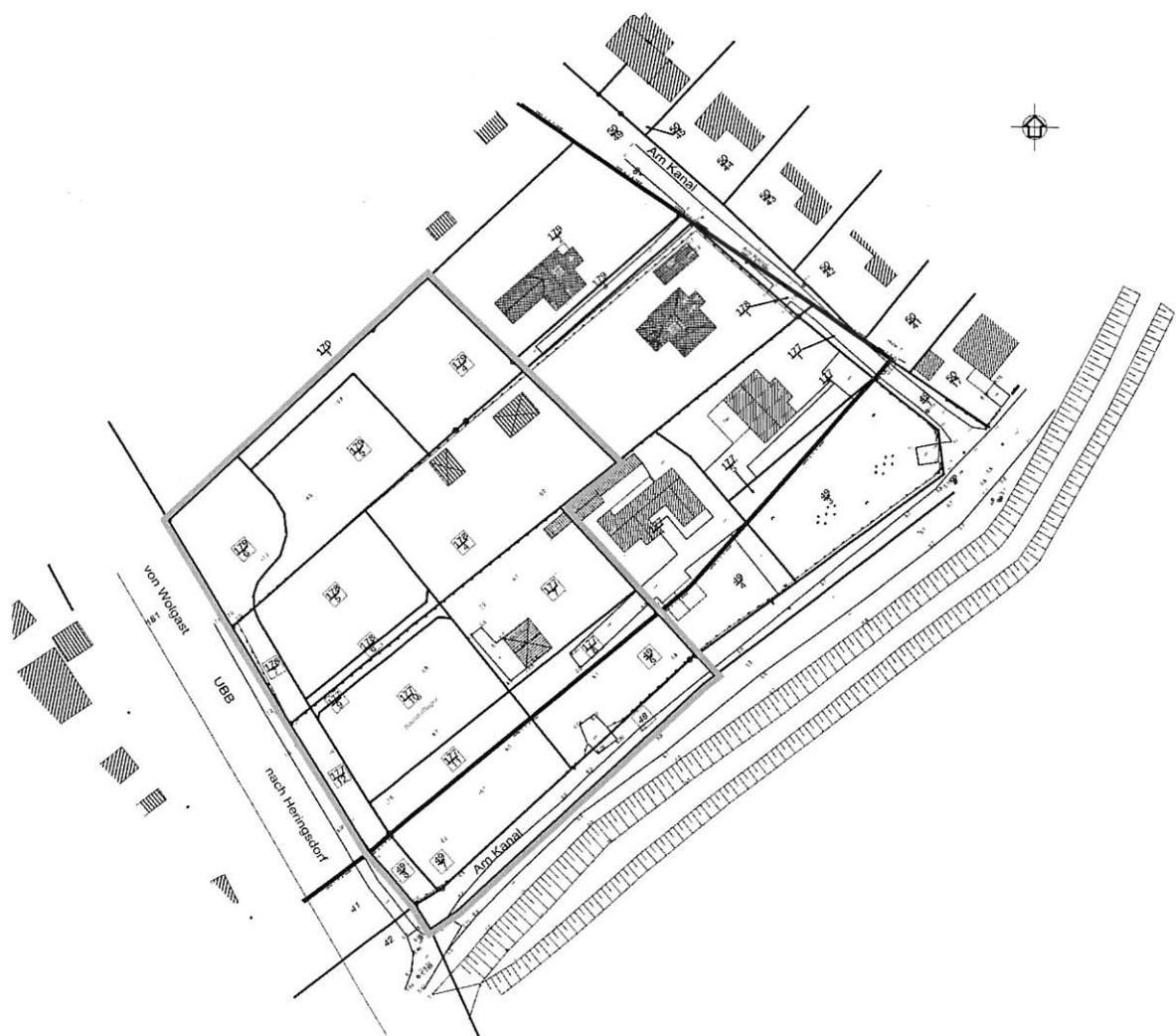
Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuhoft südlich der *Landesstraße 266*, die innerhalb der Ortsdurchfahrt als *Neuhofer Straße* bezeichnet wird. Es wird im Norden durch eine Sukzessionsfläche mit Gehölzbeständen, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Straße *Am Kanal* und im Westen durch das Bahngleis der Usedom Bäderbahn GmbH begrenzt.

In die Überplanung werden die Flurstücke 48 teilweise und 49/6 bis 49/8 in der Flur 5 der Gemarkung Neuhoft und die Flurstücke 177/7 bis 177/12, 178/4 bis 178/7 und 179/4 bis 179/6 in der Flur 6 der Gemarkung Neuhoft einbezogen.

Für die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Grundstücke liegen Einverständniserklärungen der Grundstückseigentümer vor.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8.152 m².



unmaßstablicher Lage- und Höhenplan
mit den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 66

Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der bestehenden Nutzungen differenziert dar. Dementsprechend wurden bei den Bestandsaufnahmen unterschiedliche Vegetationsformen vorgefunden.

Der südliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 49/6, 49/7 und 177/7-177/11) schließt den Bereich eines vormals als Baubetrieb genutzten Firmengeländes ein, das über die Straße *Am Kanal* erschlossen wird. Das Gelände weist großflächig verdichtete Hof- und Lagerflächen für Baugeräte und Baumaterialien auf. Ein Gebäude, welches als Werkstatt genutzt wurde, befindet sich mittig des Areals, weitere Baucontainer im nahen Umfeld.



Foto 1: Das Firmengelände eines Baubetriebes weist großflächige Verdichtungen auf. Ruderale Vegetationsbestände kommen lediglich in den unbeanspruchten Randbereichen vor.

In den unbeanspruchten Randbereichen haben sich vorwiegend ruderale Vegetationen ausprägen können. Im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes wurden aufgelassene Vegetationsbestände einer ehemals gärtnerischen Nutzung registriert. Davon zeugen verbliebene Ziergehölze und Obstbaumbestände. Nordöstlich der Werkstatt befindet sich eine lineare Gehölzanpflanzung mit Stech- Fichten. Weitere Gehölzflächen wurden zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen gepflanzt. Das Firmengelände ist von drei Seiten von einer Hecke mit Lebensbäumen umgeben.

Die Flurstücke 178/4 - 178/6 sind ausschließlich von siedlungstypischen Vegetationsbeständen, vorwiegend von gepflegten Rasenvegetationen, gekennzeichnet. Kleinere Nebengebäude und Schuppen befinden sich im nordöstlichen Teil des Flurstückes 178/4. Gehölzbestände kommen nicht vor.



Foto 2: Die Flurstücke 178/4 - 178/6 weisen vorwiegend gepflegte Rasenvegetationen auf. Gehölzbestände kommen nicht vor.

Die sich nördlich anschließenden Flurstücke 179/4 bis 179/6 werden als Lagerfläche für Erdaushub und Bauschutt genutzt. Auf den Erdhügeln haben sich je nach Auflassung und der eingebrachten Bodensubstrate rudereale Vegetationen, zumeist Spontanvegetationen mit einem mosaikartig ausgeprägten Arteninventar entwickeln können. Die Zufahrtswege sind zumeist durch Bodenverdichtungen weitgehend vegetationsfrei. In den rückwärtigen Bereichen haben sich im Zuge der Auflassung rudereale Vegetationsbestände entwickelt. Einzig größerer Gehölzbestand ist eine Baumgruppe aus Stech-Fichten im Nahbereich der sich nordöstlich des Plangebietes anschließenden Wohngrundstücke. Randständig zu den Wohngrundstücken befindende Vegetationsflächen werden kontinuierlich gepflegt. Hier wurden Zierrasenvegetationen im Bestand erfasst.

Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser), gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß der Satzung über den Gehölzschutz in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Im Planbereich wurden die gemeindlich geschützten Bäume erfasst.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Als gesetzlich geschützter Baum wurde eine Lärche nahe dem Zufahrtsbereich zum Firmengelände erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

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

Es befindet sich in einem Abstand von über 1 km zur Ostsee und weist ein Höhengniveau von rd. 6 m - 8 m über NHN auf. Durch das Vorhaben sind daher keine Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes betroffen.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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 Planbereich:

- 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)
„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“ (Z) (Pkt. 4.1(3) und (7) LEP M-V)

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Umnutzung, Verdichtung und Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur.

- Das Plangebiet liegt gemäß Punkt 5.5.1 (1) RREP VP in einem Vorranggebiet Trinkwasser.
„In den Vorranggebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen.“

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Bansin. (Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Im Verfahren wird nachgewiesen, dass die Planung den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes gemäß 5.5.1 (1) RREP VP entspricht.

- 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).

Touristische Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 29.11.2019 zur Planungsanzeige, vom 12.08.2020 zu den Scopingunterlagen von 05-2020 und vom 09.01.2023 zum Vorentwurf von 05-2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass die Entwicklungsziele des Bebauungsplans raumordnerisch grundsätzlich nachvollziehbar sind, da es sich bei der Planung um eine Verdichtung und Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur handelt. Die Planung ist mit den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes in Übereinstimmung zu bringen.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, hat in seinen Stellungnahmen vom 17.09.2019 zur Planungsanzeige, vom 22.07.2020/18.11.2020/06.01.2021 zu den Scopingunterlagen von 05-2020 und vom 20.10.2022/09.01.2023/ 10.01.2023/16.01.2023 zum Vorentwurf von 05-2022 informiert, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden.

Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

Flächennutzungsplan

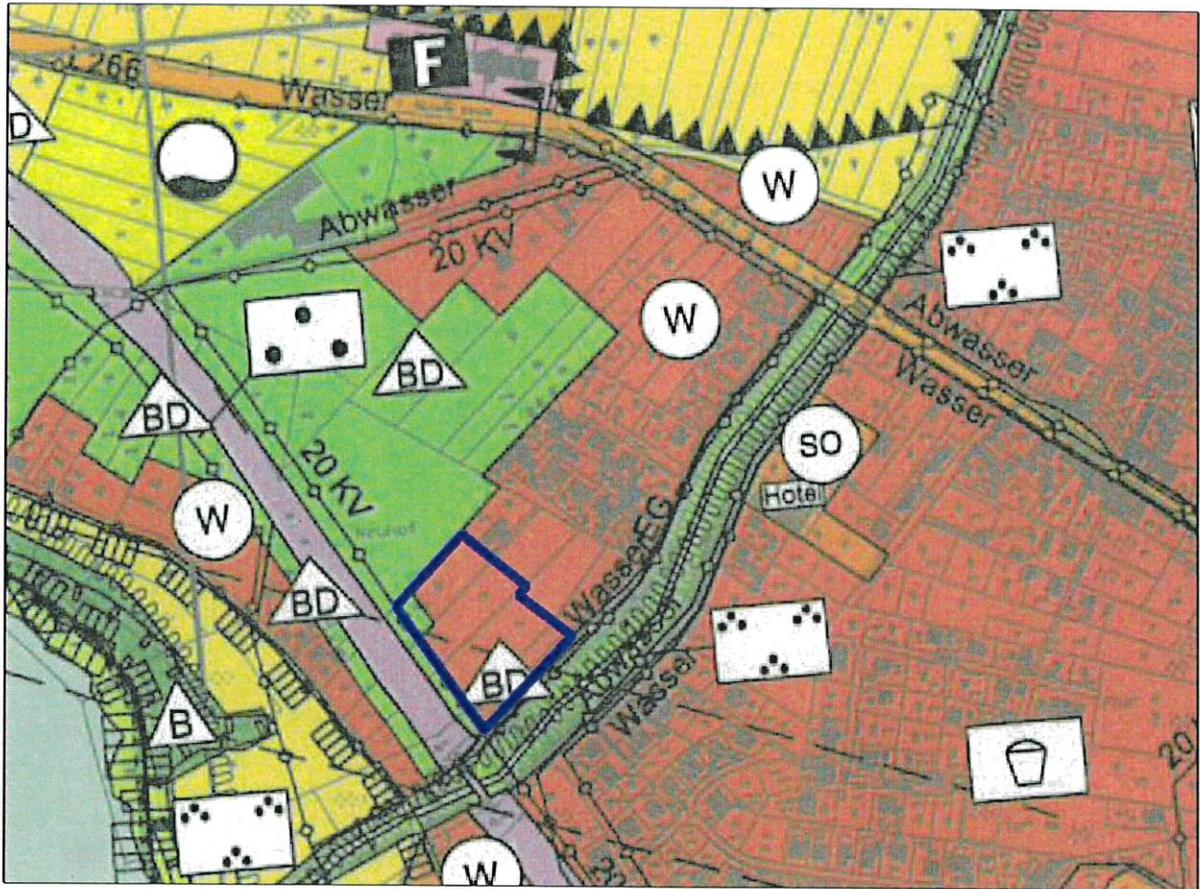
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 überwiegend ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO aus.

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 weitestgehend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist in einem Steckbrief (K' Am Spargelberg (2)) dargestellt, dass das Plangebiet für eine bauliche Entwicklung geeignet ist. Die für das Bebauungsplangebiet Nr. 66 vorgesehenen Grundstücksgrößen und Kapazitäten korrespondieren mit den in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Planbereich erstellten Prognosen.



Auszug aus der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Entwurf 05-2017) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 (blaue Umrandung)

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **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 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)** vom 30. 11.1992 (GVOBl. M-V, S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.05.2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP- M-V)** vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)** vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf dem Plan sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweisse im Punkt „8. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 66 setzt sich daher aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**
TEIL 1
 Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser (Trinkwasserschutz) 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.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Es wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in ruderale sowie siedlungstypische Vegetationsbestände sowie Verluste von Siedlungsgehölzen aus zumeist nichtheimischen Gehölzarten zu erwarten. Im Bereich des ehemaligen Firmengeländes sind anthropogene Belastungen durch Gebäude, Lagerflächen sowie stark verdichtete Wegeflächen zu verzeichnen, so dass die Eingriffe Biotope betreffen, die von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Da der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht vollständig realisierbar ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Mit der Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto wurde durch die Vorhabenträgerin das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen.

Eine Zusammenfassung der gutachterlichen Prüfung ist Punkt 6 der Begründung zu entnehmen.

Die Belange des gemeindlichen und des gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planung eingestellt. Fällungen von geschützten Einzelbäumen sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Die Zusammenfassung der gutachterlichen Prüfung und die Darstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist in Punkt 2.3 der Begründung dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Aufgrund der standörtlichen Besonderheiten wurden daher eine **Schalltechnische Untersuchung** und eine **Verkehrsuntersuchung** durchgeführt. Zusammenfassungen der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse enthalten die Punkte 2.1.9 bzw. 3. der Begründung.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am **22.03.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 66 gefasst und im „Kaiserbäderboten“ am 18.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **15.08.2019** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Anhand der **Scopingunterlagen von 05-2020**, bestehend aus Plan, Kurzbeschreibung, Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Checkliste für die Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung und Verkehrsuntersuchung wurden die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden beteiligt.
- In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und nach Modifizierung der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der zulässigen Dachneigung wurde der **Vorentwurf von 05-2022**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Schalltechnischer Untersuchung und Verkehrsuntersuchung erstellt. Der Vorentwurf von 05-2022 wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf am 30.06.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die Vorentwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 05.09.2022 bis zum 07.10.2022 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf von 05-2022 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 01-2025** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.
Die Entwurfsunterlagen sollen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 überwiegend ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO aus. Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, der der Genehmigungspflicht durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald unterliegt.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise übernommen, die im Folgenden inhaltlich ausgeführt und begründet werden.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 wird die für das Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung definiert.

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Besonderheiten des Wohngebietes wird es notwendig, die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen standortgerecht festzulegen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von 8 Grundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern vor. Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur *Größe der Baugrundstücke i.V.m. der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* mit mindestens 8 Wohneinheiten und maximal 14 Wohneinheiten prognostiziert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes hat sich die Gemeinde mit der Thematik Zweitwohnen auseinandergesetzt, da zunehmend zu verzeichnen ist, dass Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Definition Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst neben der Zulässigkeit von Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen). Dies bedeutet, dass Zweitwohnungen ohne einen ausdrücklichen Ausschluss allgemein zulässig sind.

Kommt es im Plangebiet zur Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen kann dies zu negativen städtebauliche Auswirkungen führen.

Die Zweittraumnutzung steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten.

Insbesondere in der Ferienhauptsaison verschärft die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum die Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung.

Außerhalb der Ferienhauptsaison kann die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum zu einer Verödung des Wohngebietes (sogenannte „Rolladensiedlungen“) mit einseitigen Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen führen.

Es kann sich kein für ein Wohngebiet typische intaktes nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis im Einklang mit Wohnruhe/Wohnklima entwickeln.

Um dieser negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Zweitwohnens durch planungsrechtliche Festsetzungen in Anspruch nehmen.

Die Nutzung der geplanten Wohnungen als Zweitwohnungen soll bereits auf planungsrechtlicher Ebene mittels „Feinsteuerung“ nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung handelt es sich um einen Unterfall des Wohnens, der hinreichend bestimmt und selbständig identifizierbar sei. Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO die Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf beschränkt werden.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohn- und Zweitwohnnutzung ein dringender Regelungsbedarf, um die wohnungsbaupolitischen Zielstellungen im gemeindlichen Interesse zu unterstützen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens können negative städtebauliche und soziale Folgen wie Verschärfung der Wohnraumsituation, Vermeidung von Wohnraumleerstand und zweckentfremdeter Nutzung von Dauerwohnraum sowie inhomogene Wohngebietsstrukturen vermieden werden.

Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden - die Nutzung als Zweitwohnungen - innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auszuschließen.

Negative Auswirkungen auf den weiteren Ausbau der Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde hat in den touristischen Gebieten ein ausgewogenes Angebot für die Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird deshalb in den Text (Teil B) unter „1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)“ im Absatz (2) unter den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden folgender Zusatz aufgenommen:

In den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

Neben den Wohngebäuden sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

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

Nicht zulässige Nutzungen

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden. Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen können auch Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Urlaubern, die z. B. aus unterschiedlichen Tagesabläufen resultieren, vermieden werden.

Nach § 14 Abs. 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 gewerbliche Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

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

- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Plangebiet wird ein zulässiges Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,4** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte, insbesondere unter Beachtung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und entspricht den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze i.V.m. der zulässigen Dachneigung festgesetzt.

Bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss (I) sind Dachneigungen (DN) zwischen 25° und 48° zulässig.

Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) sind Dachneigungen (DN) bis 25° zulässig. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht eine verbesserte Grundstücksausnutzung und eine zeitgemäße kostenoptimierte Bebauung nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die zulässige Geschossigkeit wurde mit folgenden zulässigen Höhen der baulichen Anlagen untersetzt:

Erdgeschossfußbodenhöhe

OK EGF über OKG 0,40 m

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Geländes mittig des Baufeldes vor Baubeginn und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Gebäudehöhe

GH über OKG 9,00 m

Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss wurde zusätzlich die Traufhöhe definiert:

Traufhöhe

TH über OKG 4,00 m

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Die Definition der Bezugspunkte der Höhenangaben ist dem Text (Teil B), Hinweise, Punkt 1, zu entnehmen.

Der Lage- und Höhenplan weist für die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung Traufhöhen zwischen 9,50 m bis 14 m über NHN und Gebäude-/Firsthöhen zwischen 15 m und 18 m über NHN auf.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen im Durchschnitt bei 6 m bis 8 m über NHN. Aufgrund der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird eingeschätzt, dass die Traufhöhen bei maximal 13 m über NHN und die Gebäudehöhen bei maximal 18 m über NHN liegen werden.

Die Regelungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in das vorhandene Gelände einfügt, die Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen optimiert wird und die städtebauliche Einfügung innerhalb des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Nachbarbebauungen stattfindet.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 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.

Zulässig sind nur Einzelhäuser (E).

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde für eine individuelle und lockere Bebauung folgt, dem Bedarf der Ansiedlungswilligen entspricht und sich der im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Bebauung anpasst.

- **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (1) festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (2) geregelt, dass diese Anlagen nicht in den Bereichen zwischen der Straße *Am Kanal* und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen eingeordnet werden dürfen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen auszuschließen.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird im Text (Teil B) I. Punkt 3 wie folgt festgesetzt:

F mind. für Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit	500 m ²
F mind. für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten	700 m ²

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Aufteilung werden 8 Grundstücke mit Größen zwischen 653 m² und 1.210 m² vorgesehen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei rd. 830 m².

Die Festsetzung wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße untersetzt.
(siehe Punkte und 2.1.5 der Begründung)

2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Im Zusammenhang mit der konkreten Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet nachzuweisen ist.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt.

Im Plangebiet ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 Abs. 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.

In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 3 aufgenommen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4 wurde ein Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Trinkwasserschutzes vorgenommen.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke werden gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 5 in den Einzelhäusern jeweils maximal ein bis zwei Dauerwohnungen zugelassen.

Gemäß den Festsetzungen im Text (Teil B) I. Punkt 3 zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke ist bei Grundstücken zwischen 500 m² und unter 700 m² Fläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

Ab einer Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 700 m² dürfen maximal zwei Wohneinheiten im Einzelhaus vorgesehen werden.

Diese Differenzierung wurde vorgenommen, um die Grundstücksauslastung zu optimieren und z. B. im Rahmen einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen die Möglichkeit eines generationsübergreifenden Wohnens zu schaffen. Gleichzeitig soll dauerhaft die städtebauliche Qualität des Baugebietes gewährleistet werden.

Nach Umsetzung der Wohnbebauungen einschl. der Nebenanlagen sollen auf den Grundstücken ausreichend Flächen verbleiben, die als Aufenthalts- und Erholungsbereich für die Bewohner zur Verfügung stehen. Zur Verdeutlichung wird darauf verwiesen, dass bei einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) aktuell dargestellten Aufteilung in die Grundstücke 1 bis 8 weisen die Grundstücke 2 bis 6 und 8 jeweils Mindestgrößen über 700 m² auf. Die Grundstücke 1 und 7 liegen flächenmäßig jeweils unter 700 m².

Somit könnten auf den Grundstücken 2 bis 6 und 8 jeweils maximal 2 Wohneinheiten und auf den Grundstücken 1 und 7 jeweils maximal eine Wohneinheit umgesetzt werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes liegt entsprechend dem derzeitigen Planungsstand bei mindestens 8 Wohneinheiten und maximal 14 Wohneinheiten.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Für die Erschließung des Plangebietes wurde entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine Planstraße mit Wendeanlage ausgewiesen.

In § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist geregelt, dass die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden können.

Da die Planstraße nur von einem kleinen eingeschränkten Personenkreis (Anlieger) genutzt werden wird, erfolgt die Ausweisung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin wird fixiert, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Baukosten zur Erstellung der Planstraße zu tragen hat und für deren dauerhafte Unterhaltung verantwortlich ist.

Die Herstellung des Anschlusses an die Straße *Am Kanal* ist hinsichtlich der höhenmäßigen Einordnung und der Materialverwendung mit der Gemeinde abzustimmen.

2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Gehölzbeständen und Vegetationen.

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) 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 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

(2)

Je Grundstück sind zwei Bäume der folgenden Baumarten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangeltungsbereich.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Kastanie
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer- Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Weiß- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain- Buche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel
<i>Malus in Sorten</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus in Sorten</i>	Kirsche in Sorten
<i>Prunus padus</i>	Trauben- Kirsche
<i>Pyrus in Sorten</i>	Birne in Sorten
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Gemeine Eberesche

(3)

Im Kronenbereich der Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

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 begrünter Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei den auf den privaten Grundstücken umzusetzenden Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Bäume, die laut Landesnaturschutzgesetz bzw. der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt sind und im Zuge der Umsetzung der Planungen nicht erhalten werden können.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und der Größe der unversiegelten Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen.

- **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 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, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

2.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 4 und 5 werden zur Sicherung der verkehrs- und medienseitigen Erschließung über einen 4 m breiten privaten Erschließungsweg (Flurstücke 177/9 und 178/6) an die Planstraße angebunden.

Zu diesem Zweck wird der Erschließungsweg als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. (Festsetzung gemäß (Text (Teil B) I. Punkt 9)

2.1.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, sind in Allgemeinen Wohngebieten wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 17.09.2019 zur Planungsanzeige aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn GmbH eine Auseinandersetzung mit möglichen Emissionen und Immissionen gefordert.

Der Forderung wurde gefolgt und durch die Umweltplan GmbH Stralsund eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt.

Eine erste Schalltechnische Untersuchung (Stand 10-2019) wurde den Behörden mit den Beteiligungsunterlagen zu den Scopingunterlagen von 05-2020 zur Stellungnahme übergeben.

Mit der Gesamtstellungnahme vom 22.07.2020 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald erklärt, dass die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde in der Planung berücksichtigt wurden.

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden mit Stellungnahme vom 23.07.2020 keine weiteren Anmerkungen zur Schalltechnischen Untersuchung vorgebracht.

Unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1:2018-01, der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und Betrachtung der Auswirkungen auf die Nachbarbebauungen wurde die **Schalltechnische Untersuchung mit Stand 04-2022** überarbeitet und die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen angepasst.

Gegenstand der schalltechnischen Berechnung ist die Ermittlung und Beurteilung der Schienenverkehrsgeräusche, hervorgerufen durch die südöstlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie der Usedomer Bäderbahn GmbH, und der Straßenverkehrsgeräusche der Landesstraße 266 und der Anwohnerstraße gemäß der Datenerhebung des Verkehrsgutachtens.

Die aktuelle Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Innerhalb des Plangebietes werden durch die Verkehrslärmimmissionen, in Summation von Schienen- und Straßenverkehrslärm, die Orientierungswerte tags mit 58,3 dB (A) um bis zu 3,3 dB (A) und nachts mit 51,3 dB(A) um bis zu 6,3 dB (A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten auf dem Grundstück 2 auf.

Werden zur Abschätzung des Abwägungsspielraums die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts als Vergleichsmaßstab herangezogen, werden am südlichsten Punkt der Baugrenzen von Grundstück 2 die Grenzwerte am Tag eingehalten und in der Nacht um bis zu 2,3 dB(A) überschritten.

Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden somit im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Folgende Maßnahmen der Konfliktbewältigung wurden untersucht:

- Lärmschutzbauwerke

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde die Errichtung von Lärmschutzwänden untersucht. Aufgrund der ungünstigen Gelände- und Schallquellengeometrie mit der hochliegenden Quelle des Schienenverkehrslärms, das Bahngleis liegt ca. 5 m über dem Geländeniveau des Plangebietes, ergaben sich folgende Szenarien.

Eine Lärmschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze mit den Abmaßen Höhe 10 m, Länge 73 m könnte die Lärmkonflikte nicht vollständig lösen.

Eine Lärmschutzwand unmittelbar am Bahngleis mit den Abmaßen Höhe 2 m, Länge 135 m könnte die Lärmkonflikte fast vollständig lösen.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand wird aus städtebaulicher Sicht als unverhältnismäßig bzw. als nicht umsetzbar erachtet, da ein Eingriff in die Hoheit der Usedomer Bäderbahn GmbH ausgeschlossen wird.

- Abrücken der Baugrenzen von der Lärmquelle

Wo ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, kann durch das Abrücken der Baugrenzen von der dominierenden Lärmquelle (Bahngleis) eine Verminderung der Lärmbelastung erreicht werden. Die hierfür erforderlichen Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung, da dies gemäß den Berechnungsergebnissen für die geplanten Grundstücke 1, 2, 3 und 6 Einschränkungen der bebaubaren Flächen und der Grundrissgestaltung nach sich ziehen würde, die sinnvolle Grundstücksausnutzungen nicht mehr ermöglichen würden.

- Festlegung der Baugrenzen unter Nutzung des Abwägungsspielraums
Wird zur Abschätzung des Abwägungsspielraums der Immissionsgrenzwert Nacht der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB (A) unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der geplanten Baukörper als Vergleichsmaßstab herangezogen, können auf den Grundstücken 1, 2, 3 und 6 die Baugrenzen wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt, ausgewiesen werden.

Die Gemeinde hat sich mit den vom Gutachter zur Lösung der Verkehrslärmkonflikte vorgeschlagenen Maßnahmen auseinandergesetzt.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen durch

- eine akustisch günstige Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) in Verbindung mit
 - baulichem Schallschutz
- gewährleistet werden.

Hierzu werden folgende Schutzmaßnahmen im Text (Teil B) unter I. „10. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ festgesetzt:

(1)

Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden

Auf den Grundstücken 1, 2, 3 und 6 muss zum Schutz vor Verkehrslärm in Gebäuden entlang der Bahnstrecke Wolgast - Heringsdorf mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(2)

Besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf den Grundstücken 1, 2, 3 und 6 in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Bahnstrecke Wolgast - Heringsdorf orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(3)

Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7 i.V.m. der DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 auszuführen. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5.1 auf der Grundlage des **unter der Planzeichnung (Teil A) angeordneten Biplanes 1**, in dem die Außenlärmpegel für die Tag- und Nachtzeit dargestellt sind, zu bestimmen. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ ist nach DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7.1 Gleichung 6 unter Berücksichtigung von Nr. 7.2 und 7.3 und DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.1, Gleichung 32 zu berechnen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2, Nr. 4.4.1 bis 4.4.4 zu führen.

Nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5.1 darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper reduziert ist, dürfen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile auf der Grundlage dieses ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels bestimmt werden.

- Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall

Für den Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall wurden die Verkehrslärmimmissionen für den Prognosezeitraum 2030 ohne und mit dem planinduzierten Verkehr berechnet. Gegenüber dem Prognose-Nullfall erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen im Prognose-Planfall vereinzelt um bis zu 1,8 dB(A) am Tag und um bis zu 1,3 dB(A) in der Nacht. In der Mehrzahl der betrachteten Immissionsorte liegen die Pegelerhöhungen bei ≤ 1 dB(A).

- Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes wurden die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Immissionsorte der angrenzenden Wohnbebauung berechnet. Im Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen im Planfall um bis zu 1,9 dB(A) am Tag und um bis zu 1,7 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden infolge der Planung nicht überschritten.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen werden die zuständigen Immissionsschutzbehörden zur Schalltechnischen Untersuchung mit Stand 04-2022 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 66 wird eine sinnvolle Nachnutzung von bisher überwiegend gewerblich genutzten Flächen ermöglicht und eine kleinteilige Standortreserve erschlossen.

Mit Umsetzung der Planungsziele wird das Wohnquartier an der Straße *Am Kanal* eine städtebauliche Aufwertung und Erweiterung erfahren.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll durch baugestalterische Vorgaben unterstützt werden, die im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ zusammengefasst wurden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Das Plangebiet selbst weist noch keine Wohnbebauung auf und bietet daher die Möglichkeit von Festsetzungen für eine eigenständige homogene Gesamtarchitektur.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit für die künftigen Bauherren.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude und Garagen durch Festsetzung der zulässigen ortstypischen Materialien Putz und Verblendmauerwerk unterstützt.

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

Verkleidungen aus Naturmaterialien, wie z. B. Holz, sind typisch für die Insel Usedom und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone wird bei einer Wohnbebauung mit einem Vollgeschoss die zulässige **Dachneigung** der Hauptdachflächen mit mindestens 25° und maximal 48° festgesetzt und ermöglicht im Rahmen der Einhaltung der Obergrenze von einem Vollgeschoss den Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken.

Bei einer Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen der Hauptdachflächen maximal 25°.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet sicherzustellen, wurde gemäß Festlegung in der Nutzungsschablone die Geschossigkeit durch maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Gebäudehöhe untersetzt.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen sind nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen bindend.

Für die **Dacheindeckung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude werden Hartbedachung in Anthrazit und in Rot sowie unter Berücksichtigung der Zulässigkeit geringer Dachneigungen Bekiesung, extensive Begrünung und Schiefer-, Teer- und Kunststoffdeckung festgesetzt.

Der gestalterische Spielraum wird durch die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen und andere handelsübliche Materialien ergänzt.

Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung energieeffizienter Bebauung.

Die europäische Gebäude Richtlinie fordert in Artikel 9 spätestens für alle nach dem 31.12.2020 errichteten Neubauten die Ausführung als „Niedrigstenergiegebäude“. Dieses sind gemäß Artikel 2 der Richtlinie Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, bestimmt gemäß dem Anhang I (Allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) der Richtlinie. Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, gedeckt werden.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die keine detaillierten Vorschriften erfordern.

Rohreindeckung wird vornehmlich aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen, da im Umfeld des Plangebietes Hartbedachung dominiert.

Des Weiteren betragen bei Rohreindeckung die Parameter für die Löschwasserbereitstellung 96 m³/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 192 m³. Diese Löschwassermenge wäre am Standort, insbesondere aufgrund der Beschränkungen durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone II, nur mit überdurchschnittlichen Aufwendungen realisierbar.

Zudem würden aufgrund der angedachten Grundstücksflächen ab 500 m² Probleme hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen (mindestens 6 m von der Dachaußenkante zu den Grundstücksgrenzen) entstehen.

Eindeckungen mit Kunststoff sowie Eternit- und Faserzementplatten werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der örtlichen Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V darf in Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung geworben werden. Da im Allgemeinen Wohngebiet neben der Dauerwohnnutzung z. B. auch Dienstleistungseinrichtungen und freiberufliche Tätigkeiten zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Es werden **Hinweisschilder** mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zugelassen, die die Ausübung gewerblicher Nutzungen unterstützen. Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung, z. B. durch Überfrachtungen, ausschließen.

- **Einfriedungen**
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die der Straße *Am Kanal* zugewandten Grundstücksseiten begrenzt. Es werden nur blickdurchlässige Holz- und Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen, um den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes betonen.

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

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

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

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Aufgrund der Habitatstrukturen im Nahbereich des Plangebietes (Nähe zum Gothensee, Kanal, Bahndamm) kann ein sporadisches Auftreten von Amphibien und Reptilien, speziell von Zauneidechsen, nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bestandsaufnahmen im Mai bis Juli 2018 konnten jedoch keine Amphibien- und Reptilienvorkommen nachgewiesen werden.

Die Gebäude und Gehölze sind potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse. Hinweise auf Vorkommen eines Koloniequartiers wurden jedoch nicht festgestellt. Auch in den Gehölzbeständen wurden keine Höhlungen registriert, die als Fledermausquartiere geeignet sind.

Das Plangebiet wird von Fledermausarten, die im Siedlungsbereich typisch sind, als Jagdrevier genutzt. Bei den Bestandsaufnahmen wurde mittels Lautanalyse das Vorkommen der Arten Zwerg- und Mückenfledermaus nachgewiesen.

Das Vorkommen von xylobionten Käfern und geschützten Faltern kann aufgrund der fehlenden Habitate ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen des Bibers und Fischotters wird auf den Bereich des Kanals beschränkt bleiben. Spuren, die auf ein Vorkommen dieser geschützten Tierarten hinweisen, wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Im Plangebiet wurden potenziell gebäudebesiedelnde Vogelarten gesichtet. An den Bestandsgebäuden gelangen jedoch keine Nachweise von Brutplätzen dieser Arten.

Als Brutvögel in Bäumen und Gebüsch wurden Ringeltaube, Amsel und Buchfink nachgewiesen. In Bodennähe brütende Arten, wie Zaunkönig und Rotkehlchen, wurden nicht vorgefunden.

Im Plangebiet wurde ein breites Artenspektrum an Nahrungsgästen festgestellt. Diese brüten meist im Gehölzbestand im Umfeld, nutzen bei der Nahrungssuche aber Grünland und Staudenfluren. Zu diesen Arten zählen Goldammer, Stieglitz und Hänfling.

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen besonders störeffindlicher Vogelarten nicht zu erwarten.

Durch das Planvorhaben werden unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität die Artenschutzrechtlichen Verbote nicht berührt. Mit der Vorgabe von Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeit der Vögel kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche ergreifen zu können, ist das Bauvorhaben durch eine ökologische Baubetreuung, speziell einen Artenschutzbeauftragten, zu begleiten. Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche ist eine erneute Besiedlungsprüfung durchzuführen und Maßnahmen zu treffen, um erhebliche Störungen, Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen. Ergeben sich Betroffenheiten von geschützten Lebensstätten, sind vor Beginn der Gebäudeabbrüche geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung zu schaffen.

Um den Verlust an Brutmöglichkeiten und geeigneten Nahrungshabitaten zu minimieren ist im Plangebiet als Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes der vom Vorhaben betroffenen geschützten Tierarten eine Hecke aus einheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen mit Zweckbestimmung CEF-Maßnahme werden auf Flurstück 179/4 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie auf den Flurstücken 177/7, 177/8 und 49/6 entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen.

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

(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)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme **V 1**).

(3)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von gebäudebesiedelnden Vogelarten zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ein Abbruch während der Brutzeit ist nur möglich, wenn eine ökologische Baubegleitung eine Besiedlung des Gebäudes ausschließen kann (Vermeidungsmaßnahme **V 2**).

(4)

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche ist durch eine ökologische Baubegleitung eine erneute Besiedlungsprüfung vorzunehmen und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu treffen, um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen. Wenn in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden eine Neubesiedlung festgestellt wird, sind vor Beginn der Gebäudeabbrüche geeignete Ausweich- oder Ersatzlebensstätten im Plangebiet oder im näheren Umfeld zu schaffen (Vermeidungsmaßnahme **V 3**).

(5)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Vermeidungsmaßnahme **V 4**).

(6)

Als **FCS-Maßnahme** (FCS) ist zur Minimierung des Verlustes an Bruthabitaten und geeigneten Nahrungshabitaten im Plangebiet eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes umzusetzen. Die Kosten für die Umsetzung der FCS-Maßnahme sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen. Durch die Verwendung schnellwachsender heimischer Gehölze kann eine schnellstmögliche Funktionalität als Ersatzhabitate erreicht werden.

Die Umsetzung der Heckenpflanzung zur Schaffung von Ersatzhabitaten ist als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) nicht vor dem Gebäudeabriss und den Gehölzrodungen umsetzbar, so dass eine **Ausnahme** nach § 45 Abs. 7 BNatSchG **von den Verboten des besonderen Artenschutzes** zu stellen ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten kann jedoch durch die Umsetzung der FCS-Maßnahme vermieden werden.

Im Ergebnis der Prüfung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde festgestellt, dass bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen und der FCS-Maßnahme dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

2.4.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Trinkwasserschutzzone II** der Wasserfassung Bansin (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, welches per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg – Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Einrichten von Baustellen sowie das Errichten, Erweitern und der Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (sowohl über dem Grundwasser als auch im Grundwasser) in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf und sind in der Regel nicht tragbar.

Bei positiver Bewertung des Vorhabens durch den Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom kann die untere Wasserbehörde gemäß § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz MV auf Antrag von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn sie dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Entsprechende Festsetzungen zu den Belangen des Trinkwasserschutzes wurden in den Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ in Punkt 1 aufgenommen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist das Plangebiet nachrichtlich mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV und der Zweckbestimmung *Trinkwasserschutzzone II* gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II kommt der **Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers** eine besondere Bedeutung zu.

Grundsätzlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Entsprechend Empfehlung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde eine fachliche Stellungnahme zur Niederschlagsentwässerung eingeholt.

Auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme werden folgende Empfehlungen für die Ableitung des Oberflächenwassers gegeben:

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist mit geeigneten Reinigungsmaßnahmen erlaubnispflichtig zu versickern.
- Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in einen Vorfluter vorzusehen.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu den anzuwendenden Regelwerken:

„Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3 - 1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.“

Die fachliche Stellungnahme zur Niederschlagsentwässerung ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Die Aussagen zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers einschl. der anzuwendenden Regelwerke wurden im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „2. Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers“ dargestellt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat in der Beteiligung mit Stellungnahme vom 23.07.2020 (zu den Scopingunterlagen) und vom 23.09.2022 (zum Vorentwurf von 05-2022) auf die Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der **EG-Wasserrahmenrichtlinie** (EG-WRRL) verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Usedom Nord. In dem Zusammenhang wurde der südlich des Plangebietes verlaufende der EG-WRRL-berichtspflichtige Sackkanal (Wasserkörper USNO-0511) angeführt.

Für den Sackkanal wurde als Bewirtschaftungsziel das „gute ökologische Potential/ guter chemischer Zustand“ ausgewiesen. Aufgrund einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung befindet er sich derzeit im unbefriedigenden ökologischen Potential.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist nachzuweisen, dass mit Umsetzung der Planung eine nachteilige Änderung des Zustandes des Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) ausgeschlossen werden kann.

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin entsprechend der Erschließungsdokumentation (Anlage 5 des Städtebaulichen Vertrages) zur Planung und Herstellung der Anlagen der Regenentwässerung unter Berücksichtigung der Auflagen der zuständigen Wasserbehörden für das Vertragsgebiet (Gebäude, Verkehrsflächen, Freiflächen), einschließlich der Verlegung einer Überlaufleitung zwischen der privaten Planstraße über das gemeindliche Flurstück 48. Die Überlaufleitung verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin.

2.4.2 Denkmalschutz

In den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 17.09.2019/12.11.2019 zur Planungsanzeige, vom 22.07.2020/18.11.2020/06.01.2021 zu den Scopingunterlagen von 05-2020 und vom 20.10.2022/09.01.2023/10.01.2023/16.01.2023 zum Vorentwurf von 05-2022 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt werden.

Die Planung berührt den **Fundplatz 5** der Gemarkung Neuhoof und damit ein **geschütztes Bodendenkmal** gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der 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., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V, S. 383). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Lage des Fundplatzes ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jeder Zeit weitere Funde entdeckt werden, für die eine Anzeigepflicht besteht.

Entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege wurden in den Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ unter Punkt „2. Denkmalschutz“ aufgenommen.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin wird festgelegt, dass die Vorhabenträgerin im Rahmen der Baufreimachung die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden hinsichtlich der Sicherung der Bodendenkmale zu veranlassen hat und die daraus resultierenden Kosten zu tragen hat.

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

3.0 VERKEHR untersetzt durch ein Verkehrsgutachten

- **Überörtlich**

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt unmittelbar an der regionalen Achse Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde), die als Bundesstraße 111 und ab Schmollensee weiterführend als Landesstraße 266 kategorisiert ist.

Von Süden kann das Gemeindegebiet über Anklam - Stadt Usedom - Zirchow (Bundesstraße 110) und anknüpfend in nördlicher Richtung über die Landesstraße 266 erreicht werden.

Ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindungen in der Nähe der Stadt Gützkow, bei Jarmen bzw. Burow als nächstgelegenen zum Gemeindegebiet Heringsdorf verlaufen.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Rostock - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Die Usedomer Bäderbahn GmbH hat in der Gemeinde mehrere Haltepunkte eingerichtet und verkehrt in regelmäßigen Zeitabständen, so dass ein guter Service und eine fußläufige Erreichbarkeit aller bebauten Ortsbereiche gegeben sind.

Außerdem verfügt die Gemeinde über ein Ortsbussystem.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee von Wolgast bis Ahlbeck.

- **Örtlich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuhof südlich der *Landesstraße 266 (Neuhofer Straße)* und wird über den Knotenpunkt *Landesstraße 266/Straße Am Kanal* erschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die öffentliche Straße *Am Kanal*.

Die Straße *Am Kanal* ist geschottert und verläuft im Bereich des Plangebietes größtenteils nicht auf dem öffentlichen Wegegrundstück 48 sondern auf dem südlich angrenzenden Flurstück 45/3.

Das öffentliche Wegegrundstück 48 wurde im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen, in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und ist damit ggfs. erforderlichen Straßensanierungen und Trassierungsänderungen vorbehalten.

Im Städtebaulichen Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme eines Baukostenzuschusses für den Ausbau der Straße *Am Kanal* verpflichtet.

- **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung soll parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze eine Planstraße mit Wendeanlage angelegt werden. Die Trassierung der Planstraße verläuft über die Flurstücke 49/8, 177/12, 178/7 und 179/6.

Die Ausbaubreite der Planstraße wird mit 5,50 m und der Durchmesser der Wendeanlage mit 22 m ausgewiesen.

Eine Weiterführung der Planstraße ist nicht vorgesehen, da die sich nördlich anschließenden Grundstücke am Spargelberg in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht als Bauflächen, sondern als Grünflächen ausgewiesen sind.

Da die Planstraße somit nur von einem kleinen eingeschränkten Personenkreis (Anlieger) genutzt werden wird, erfolgt die Ausweisung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich.

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 4 und 5 werden über einen 4 m breiten privaten Erschließungsweg angebunden (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 177/9 und 178/6).

Dem geplanten Grundstück 8 (Flurstück 179/4) wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Gehölzsaum als FCS- Maßnahme und ein 4 m breiter Erschließungsweg bis zum Anschluss an die Planstraße zugeordnet („Pfeifenstielgrundstück“). Der geplante Erschließungsweg verläuft in einer Breite von 1 m über Flurstück 179/4 und in einer Breite von 3 m über Flurstück 179/5. In der Planzeichnung (Teil A) ist die angedachte Teilung des Flurstückes 179/5 gekennzeichnet.

- **Verkehrsuntersuchung**

Für das Plangebiet und dessen Verkehrserschließung über die Straße *Am Kanal* an die *Landesstraße L 266* wurden anhand einer Verkehrsuntersuchung (Stand 04-2020) die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen untersucht und eine Verkehrsprognose, bezogen auf das Jahr 2030, erstellt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es mit Umsetzung der Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 66 unter Beachtung der allgemeinen Prognoseentwicklung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kommen wird.

In Abhängigkeit von der tatsächlich entstehenden Anzahl von Wohneinheiten (8 - 15 Wohneinheiten) wird ein täglicher Verkehr von ca. 20 - 114 Kfz induziert, der die *Landesstraße 266* zusätzlich belastet.

Der Knotenpunkt *Am Kanal/Landesstraße L 266* ist in der Analyse 2018 und in der Prognose für 2030 als bestehender Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Aufstellbereiche oder Linksabbiegerstreifen sind gemäß den geltenden verkehrlichen Vorschriften nicht erforderlich. Dies gilt auch bei maximaler Auslastung des Wohngebietes mit 15 Wohneinheiten.

- **Hinweise der zuständigen Behörden**

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 21.07.2020 (zu den Scopingunterlagen von 05-2020) der Verkehrsuntersuchung zugestimmt.

Auf Nachfrage des Straßenbauamtes wird klargestellt, dass bei dem neu ausgewiesenen Wohngebiet bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 266 berücksichtigt und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Verkehrsuntersuchung und Schalltechnische Untersuchung haben auf die Verkehrstrendprognose 2030 abgestellt.

Gemäß den Gesamtstellungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.07.2020/18.11.2020/06.01.2021 zu den Scopingunterlagen von 05-2020 und vom 20.10.2022/09.01.2023/10.01.2023/16.01.2023 zum Vorentwurf von 05-2022 bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes grundsätzlich keine Einwände, wenn

- „- Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- 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.
- 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 Vorhabenträgerin hat die behördlichen Forderungen im Rahmen der Planung und Realisierung der Erschließung zu beachten.

4.0 MEDIEN

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes und der Anschlussbedingungen abgefragt. Der relevante Leitungsbestand im Plangebiet und angrenzend wurde gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplänen in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**
(Auszug aus den Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 10.07.2019 (Bestandsabfrage), vom 06.08.2020 (zu den Scopingunterlagen von 05-2020) und vom 18.10.2022 zum Vorentwurf von 05-2022

In der öffentlichen Straße *Am Kanal* parallel vor den Flurstücken 49/6 und 49/7 verläuft über Flurstück 48 eine öffentliche **Trinkwasser-**versorgungsleitung, an die die geplante Bebauung angeschlossen werden kann.

Der öffentliche **Abwasserkanal** endet vor dem Geltungsbereich des Plangebietes am öffentlichen Wegegrundstück 49/1 (Flur 5, Gemarkung Neuhof). Um das Plangebiet an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage anschließen zu können, muss die öffentliche Anlage erweitert werden.

Die Entfernung zwischen der Planstraße und dem Anschlussschacht des Abwasserkanals nordöstlich am Stichweg der Straße *Am Kanal* beträgt rd. 150 m.

„Gemäß den Anschlussatzungen des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- hat jeder Anschlussberechtigte das Recht, sein Grundstück an die leitungsgebundene Trinkwasserver- bzw. Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen (Anschlussrecht), wenn das Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der betriebsfertige öffentliche Anlagen vorhanden sind, bzw. wenn der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Für alle anderen Grundstücke gilt eine Begrenzung/Versagung des Anschlussrechtes.

Von einer Begrenzung des Anschlussrechtes kann abgesehen werden, wenn sich der Anschlussberechtigte verpflichtet, die im Zusammenhang mit der Erschließung entstehenden Kosten für die Erweiterung, Herstellung und Veränderung der öffentlichen Anlagen zu tragen.“

Die Erschließung des Plangebietes einschl. der notwendigen Heranführung der Abwasserleitung an das Plangebiet ist durch die Vorhabenträgerin durchzuführen. Diese hat hierzu mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten zur Herstellung der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung entsprechend der Erschließungsplanung verpflichtet.

- **Elektroenergieversorgung**

(Stellungnahmen der E.DIS Netz GmbH vom 26.06.2019 zur Bestandsabfrage und vom 12.01.2023 zum Vorentwurf von 05-2022)

Gemäß dem mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplan befinden sich auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück der Usedomer Bäderbahn GmbH Mittelspannungs- sowie stillgelegte Fernmeldekabel. Das stillgelegte Fernmeldekabel tangiert im Bereich der geplanten Wendeanlage das Plangebiet.

Entsprechend der Forderung des Versorgungsträgers wurde im Plangebiet ein Standort für eine zusätzliche Trafostation eingeordnet. Gemäß dem Flächenbedarf von 4 m x 5 m wurde im Bereich der geplanten Wendeanlage eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Trafo- Station ausgewiesen.

- **Gasversorgung**

- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (Stellungnahmen vom 25.06.2019 zur Bestandsabfrage und vom 15.09.2022 zum Vorentwurf von 05-2022)

Im Plangebiet befinden sich keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der von der GDMcom vertretenen Anlagenbetreiber.

„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.“

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Der Vorhabenträgerin wird daher empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftsportale der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH
(Stellungnahme vom 05.06.2019 zur Bestandsabfrage)

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand.

Südlich des Plangebietes, zwischen der Straße *Am Kanal* und dem Sackkanal, verläuft eine Gashochdruckleitung.

„Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

- **Telekommunikationsanlagen**

- Deutsche Telekom Technik GmbH
(Auszug aus den Stellungnahmen vom 16.07.2019 zur Bestandsabfrage und vom 13.09.2022 zum Vorentwurf von 05-2022)

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

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

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

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 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Nach dem aktuellen Stand der Technik ist eine Breitbandversorgung herzustellen.

- Löschwasserversorgung

Es wird eine Einzelhausbebauung mit Dachdeckung als Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m³, auszugehen ist.

Die Feuerwehr Heringsdorf hat mit Stellungnahme vom 13.01.2022 festgestellt, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet derzeit noch nicht gesichert ist. Im unmittelbaren Umfeld sind keine Löschwasserbrunnen und Zisternen vorhanden bzw. in Planung.

Daher wird durch die Gemeinde eine Löschwassereinrichtung geplant und errichtet.

Hierzu wurden im Vorfeld Machbarkeitsuntersuchungen zur Festlegung einer optimalen Standorteinordnung der Löschwassereinrichtung durchgeführt.

Die Löschwassereinrichtung soll unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auf Teilflächen der öffentlichen Flurstücke 45/3 und 48 (Straße Am Kanal) errichtet werden.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Städtebaulichen Vertrag zur teilweisen Erstattung von Kosten für die Erstellung der Löschwassereinrichtung verpflichtet. Die Anfahrt für die Feuerwehr ist über den öffentlichen Verkehrsraum jederzeit sichergestellt. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen werden entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“ vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin für alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erschließungsseitigen Planungs- und Baukosten ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Dies betrifft auch die Heranführung von Erschließungsleitungen an das Plangebiet, wie bereits für die Sicherung der Abwasserbeseitigung bekannt.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich

8.152 m²

davon

- Nettobaufläche 6.636 m²
 - davon
 - Grundstück 1 (Flurstücke 49/6 und 177/8) 685 m²
(davon Anpflanzfläche: rd. 56 m²)
 - Grundstück 2 (Flurstücke 49/7 und 177/11) 850 m²
 - Grundstück 3 (Flurstück 177/10) 783 m²
 - Grundstück 4 (Flurstück 177/7) 786 m²
(davon Anpflanzfläche: rd. 71 m²)
 - Grundstück 5 (Flurstück 178/4) 1.210 m²
 - Grundstück 6 (Flurstück 178/5) 747 m²
 - Grundstück 7 (Flurstück 179/5 teilw.) 653 m²
 - Grundstück 8 (Flurstücke 179/4
und 179/5 teilw.) 922 m²
(davon Anpflanzfläche: rd. 165 m²)
 - Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke 4 und 5 (Flurstücke 177/9 und 178/6) 145 m²
 - öffentliche Verkehrsfläche *Am Kanal* (Flurstück 48 teilw.) 455 m²
 - private Verkehrsfläche - Planstraße (Flurstücke 49/8, 177/12, 178/7 und 179/6) 877 m²
 - Fläche für Versorgungsanlagen (Zur Einordnung der geplante Trafo- Station) (Flurstück 179/5 teilw.) 39 m²

6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen sind ein vollständiger Biotopverlust sowie Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Biotope verbunden. Betroffen sind vorrangig Biotope der Verkehrsflächen (Firmengelände mit Lagerbereichen und Zufahrten) sowie siedlungstypisch genutzte Flächen. Ruderale Vegetationen befinden sich zum großen Teil in unbeanspruchten und damit der natürlichen Sukzession belassenen Bereichen des Plangebietes.

Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Vegetations- und Gehölzbestände, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Da es sich bereits um einen vorgeprägten Standort handelt und auch die geplante Bebauung weitgehend auf bereits beanspruchte Bereiche begrenzt bleibt, kann für das Planvorhaben die Methodik zur **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachgutachtens.

6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Biotopverluste

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden alle vom Vorhaben betroffene bzw. sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindende Biotope gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V ermittelt und ihnen ein Biotopwert zugeordnet. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert eingestellt. Von den geplanten Bauwerken betroffen sind insbesondere siedlungstypische Vegetationsbestände, Biotope der Verkehrsflächen, speziell im Bereich des Firmengeländes sowie ruderalen Vegetationen. Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V ist bei der Ermittlung des Eingriffs zusätzlich ein Lagefaktor zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn sowie im Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche kann von bereits vorhandenen Störwirkungen ausgegangen werden. Es wird ein Lagefaktor von 0,75 in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses eingestellt.

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die geplanten Bauwerke und Flächenausweisungen im Plangebiet vorgenommen. Dieses betrifft die Wohnbauwerke auf den Grundstücken 1 bis 8, die Anlage der privaten Verkehrsfläche (Planstraße), die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße Am Kanal) sowie den Standort der geplanten Trafostation. Zusätzlich bedingt auch die Pflanzung einer Hecke als FCS-Maßnahme (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes) den Verlust von Biotopen, der gleichfalls eine Kompensation erfordert.

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen **Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen**, die eine Kompensation in Höhe von rd. **6.187 EFÄ/m²** erfordern.

Die geplanten Wohnbebauungen sowie die Anlage der Verkehrsflächen gehen mit einer Versiegelung von Böden einher, was zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter und damit zu einer zusätzlichen Kompensationsverpflichtung führt.

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parzellengröße die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Bereich der geplanten Wohnbebauungen einheitlich mit 0,4 festgelegt. Zum Zwecke einer gewünschten städtebaulichen Qualität und Wohnbaudichte dürfen die zulässigen Grundflächen bis zu 50% überschritten werden. Somit gehen in die Berechnung der Versiegelungen und der damit verbundenen funktionalen Verluste von Böden 60% der Nettobauflächen als versiegelbare Flächen in die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein.

Für Vollversiegelungen wurde ein Zuschlag von 0,5 berechnet. Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von rd. **2.518 EFÄ/m²**.

In der Gesamtheit ergibt sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 66 ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. **8.705 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen und der kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar.

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

Das gewählte Ökokonto befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald in der Landschaftszone Ostseeküstenland und damit in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt. Es handelt sich hierbei um das Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028). In dem Kompensationspool wurden Maßnahmen zur Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald umgesetzt.

Die Vorhabenträgerin hat mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der Ökopunkte abgeschlossen und die Kosten beglichen. Nach Zahlung wurde das Abbuchungsprotokoll erstellt und die Ablösung durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt. Das Abbuchungsprotokoll wurde als Anlage zum Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin erklärt.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte werden gemäß Hinweis im Text (Teil B) unter Hinweise „5. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB“ wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

(2)

Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) wurde vor Satzungsbeschluss erbracht.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 66 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nachgewiesen werden.

6.3 Kompensationserfordernis durch Baumfällungen

Im Zuge der Vermessung wurde der im Plangeltungsbereich vorkommende Baumbestand erfasst und auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge der Schutzstatus ermittelt. Der Baumbestand wurde nummeriert und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Ergänzend hierzu wurde eine Baumtabelle mit den baumspezifischen Parametern erstellt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Im Plangeltungsbereich kommt im Zufahrtsbereich zum Firmengelände eine Europäische Lärche vor, die einen Stammumfang von 110 cm aufweist und demzufolge den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes entspricht.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Gehölzschutzsatzung, beschlossen von der Gemeindevertretung am 07.08.2008. Nach dieser Satzung sind Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von 16 cm), gemeindlich geschützt. Der diesen Maßgaben entsprechende Einzelbaumbestand wurde tabellarisch erfasst und in die zeichnerischen Darstellungen übernommen. Es handelt sich hierbei zumeist um Nadelgehölze, speziell um Stech-Fichten.

Mit der Umsetzung der Planungen ist der Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Für Fällungen von gemeindlich geschützten Bäumen im Plangebiet ist ein Antrag auf Ausnahme vom gemeindlichen Gehölzschutz bzw. bei gesetzlich geschützten Bäumen vom gesetzlichen Gehölzschutz zu stellen.

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

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

Der Ersatz für gesetzlich geschützte Bäume ist gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V nachzuweisen.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Insgesamt sind für die Fällung von 12 Einzelbäumen, von denen 11 Bäume dem gemeindlichen Gehölzschutz und ein Baum dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegt, **16 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen. Die Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Fällung gleichartig zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen sind auf den Wohngrundstücken zu pflanzen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind je Grundstück zwei Baumpflanzungen vorzunehmen, so dass in der Gesamtheit ein Nachweis von 16 Baumpflanzungen erbracht werden kann.

Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. Festsetzungen zu Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken getroffen.

Die Belange des gesetzlichen und gemeindlichen Gehölzschutzes wurden klarstellend im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 4 dargelegt.

7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 29.07.2020 zu den Scopingunterlagen von 05-2020)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb

- der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“. Inhaber dieser Bergbauberechtigung ist die DISA energy GmbH.

Der Inhaber der Bergbauberechtigung wurde im Verfahren beteiligt.

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 29.09.2022 zum Vorentwurf von 05-2022)

„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 1C 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

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 16.09.2022 zum Vorentwurf von 05-2022)

„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 finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Der Landkreis Vorpommern Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung vorliegen.

Der Vorhabenträgerin wird empfohlen, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

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

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.09.2022 zum Vorentwurf von 05-2022)

Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes:

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**

Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.10.2022 zum Vorentwurf von 05-2022)

„Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.

Pflichten des Bauherrn 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)

Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden."

Vorhabenträgerin und künftige Bauherren haben die Vorschriften des Arbeitsschutzes einzuhalten.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Auszüge aus den Gesamtstellungnahmen vom 22.07.2020/ 18.11.2020/06.01.2021 zu den Scopingunterlagen von 05-2020 und vom 20.10.2022/ 09.01.2023/10.01.2023/16.01.2023 zum Vorentwurf von 05-2022)

• Sachgebiet Bauordnung

„Für die Grundstücke sind gemäß § 5 Abs. 1 und 2 der LBauO M-V Zugänge und Zufahrten auf den rückwärtigen Grundstücken zu schaffen sowie Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge und diese müssen ausreichend befestigt sein.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 Abstandsflächen, Abstände LBauO M-V sind einzuhalten.

Die Zufahrten von der öffentlichen Straße zu den Grundstücken sind öffentlich - rechtlich oder grundbuchlich zu sichern.“

• Sachbereich Abfallwirtschaft

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

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

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

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

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.“

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wurde gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) für die Planstraße ein Straßenquerschnitt von 5,50 m und für die geplante Wendeanlage ein Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

- **Sachbereich Bodenschutz**

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

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

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

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

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

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.“

Die Auflagen sind durch die Vorhabenträgerin und die künftigen Bauherren einzuhalten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen 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 und zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

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 einzuhalten.“

Die Hinweise sind durch die Vorhabenträgerin, die Bauherren bzw. die beauftragten Bauunternehmen zu beachten.

- **Ordnungsamt, Sachbereich Katastrophenschutz**

Es sind zurzeit keine Risiken oder Gefahren, einschl. Munitionsaltlasten, bekannt.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst wurde im Verfahren beteiligt.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Usedomer Bäderbahn GmbH (UBB)**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 07.07.2020 zu den Scopingunterlagen von 05-2020)

„Bezüglich des o.g. Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu beachten, dass Forderungen jeglicher Art, die im Zusammenhang mit dem derzeitigen Eisenbahnbetrieb bzw. mit Veränderungen des derzeitigen Eisenbahnbetriebes oder aus der Veränderung der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn GmbH entstehen können, ausgeschlossen werden. Es sind alle Eisenbahnrechtlichen Belange im vollen Umfang zu berücksichtigen.“

Die Eisenbahnrechtlichen Belange wurden berücksichtigt.

Der Geltungsbereich der Planung bezieht keine Flächen ein, die im Eigentum der Usedomer Bäderbahn GmbH 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 einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Ostseebad Heringsdorf

Die Bürgermeisterin