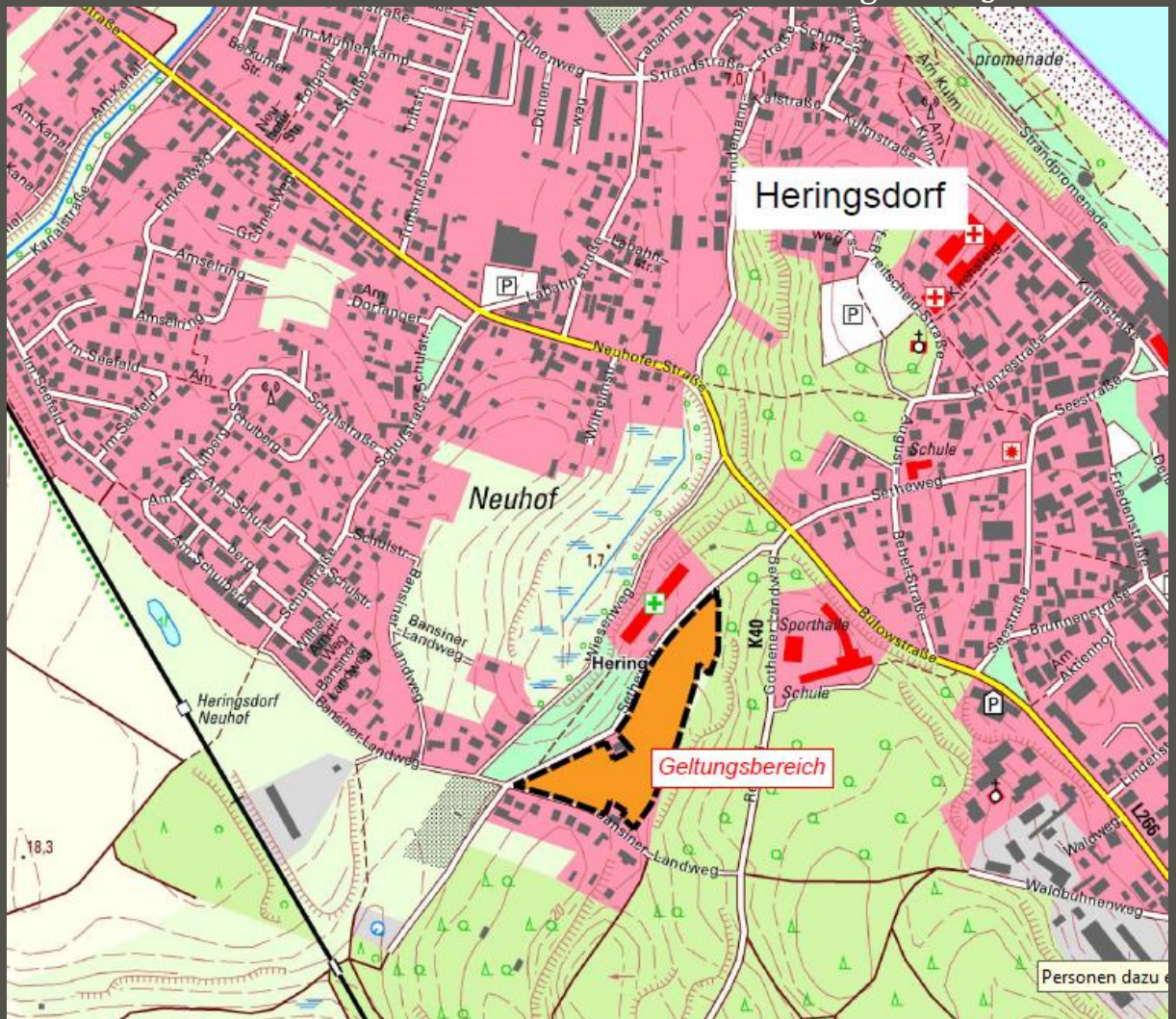


Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67
„1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26
Wohngebiet am Setheweg“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung
3. Entwurf - Februar 2022

INHALT:

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
2.1	Städtebauliches Konzept	8
2.2	Rechtsgrundlagen	13
2.3	Planungsgrundlagen	14
2.4	Planungsbindungen	14
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	18
4.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	27
4.3	Soziale Wohnraumförderung	36
4.4	Eingriffsbewertung	37
4.5	Umweltprüfung	45
4.6	Verkehr	49
4.7	Örtliche Bauvorschriften	52
4.8	Immissionsschutz	53
4.9	Mediale Erschließung	56
5.	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	59
6.	HINWEISE	60
7.	ANHANG	63

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hatte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ die Absicht einer vorgeschalteten Bedarfsanalyse Rechnung zu tragen, um das festgestellte Defizit von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu kompensieren. Dementsprechend ist die damalige städtebauliche Zielstellung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach §4 BauNVO mit zwei Baugebieten. In diesen beiden Baugebieten wurden für 21 Einzelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils max. 8 Wohneinheiten entsprechende Bauflächen geschaffen. Zusätzlich wurden mit der Aufstellung auch notwendige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Diese dem damaligen städtebaulichen Konzept zugrunde liegenden Planungsziele der Ansiedlung von bis zu 37 Wohneinheiten als Ein- und Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise wurden in den vergangenen Jahren nicht umgesetzt.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet, insbesondere für Senioren und Familien besteht jedoch nach wie vor und ist darüber hinausgestiegen. Auch Planungsinteressen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf konkretisierten sich, da sich Ideen zur Umsetzung der formulierten Ziele des Programms „Modellregion sozialer Wohnungsbau“ im Rahmen der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung weiter verfestigten.

Um den bestehenden Bedarf und dem daraus resultierenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken, wurde das städtebauliche Konzept für den Planungsraum entsprechend auf der Basis bereits vorliegender, konkreter Investitionsabsichten fortgeschrieben. Im Ergebnis dieser Fortschreibung wurden die Planungsziele neu formuliert. Neben dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauflächen und dem dementsprechenden weiter bestehenden Planungsziel der Schaffung von Wohnbauflächen wurden zudem neu formulierte Zielstellungen zur Schaffung eines Gesundheitszentrums für gesundheitliche Dienstleistungen sowie einer Seniorenresidenz ergänzt.

Die Umsetzung dieses fortgeschriebenen Ansatzes der Planungsziele ist mit den Regelungen des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ nicht vereinbar, da durch die Ergänzungen in der Art der Nutzung und der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung kein Einklang mit den ursprünglichen Regelungen des Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ herzustellen ist.

Die Anpassung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ und seiner Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird also erforderlich, um das fortgeschriebene städtebauliche Konzept umzusetzen.

Der Grundstückseigentümer der sich im Plangebiet befindenden Flächen, die MEDIGREIF und ENDERLEIN Treuhand II und Consulting GmbH & Co. KG stellte bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“. Aufgrund dieses Antrages und nach durchgeführter Prüfung der hierfür zugrunde liegenden Projektidee in Bezug auf die fortgeschriebenen städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, erfolgte die Zustimmung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Gesundheits- und Wohnpark im Setheweg in Seebad Heringsdorf“ durch die Gemeindevertretung.

Mit diesem Beschluss sollte das Bebauungsplanverfahren in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geführt werden, welches die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ erforderte. Um einen klaren Bezug herzustellen, beschloss die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Sitzung am 30.07.2020 einen entsprechenden Weiterführungsbeschluss. Im Ergebnis dieses Beschlusses wurde der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ umbenannt.

In diesem Zusammenhang wurde zudem klargestellt, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Ebenso wurde klargestellt, dass der § 4c BauGB (Überwachung) nicht angewendet wird.

Die insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ eines allgemeinen Wohngebietes und die Berücksichtigung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen ändert sich jedoch nicht wesentlich. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf kann entsprechend davon ausgehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Wesentliches Planungsziel ist und bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb des Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde ein Verfahrenswechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in einen gebietsbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB nötig.

bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 24.10.2019 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Gesundheits- und Wohnpark im Setheweg in Seebad Heringsdorf“ eingeleitet. Den dazu notwendigen Antrag stellte die MEDIGREIF und Enderlein Treuhand II und Consulting GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.07.2020 wurde die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen, denn mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Der Bebauungsplan wurde seit diesem Beschluss unter dem Namen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ weitergeführt.

Betroffenheiten des nächstgelegenen Europäischen Schutzgebietes; hier FFH-Gebiet *DE 2050-303 Ostusedomer Hügelland* sind aufgrund des großen Abstandes von mehr als 900 m auszuschließen. Es bestehen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Nach derzeitigem Sachstand liegen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB unstrittig sind:

1. Es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorgesehen.
 2. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht.
-

3. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für die Änderung des Bebauungsplans wird entsprechend keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Weiteren bestätigte die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf durch Beschluss vom 27.08.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wurden diese durchgeführt.

Mit der konkreten Umsetzung der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wären Investitionen in Höhe von ca. 35 bis 40 Millionen Euro notwendig. Für die Umsetzung und Sicherstellung des Gesamt- sowie der einzelnen Vorhaben sollte mehreren Investoren die Möglichkeit zur entsprechenden Umsetzung gegeben werden. Die in diesem Zusammenhang zu klärende Definition des einen „Vorhabenträgers“ im Sinne des § 12 BauGB wurde auf Nachfrage bei der Genehmigungsbehörde als rechtlich kritisch bezeichnet. Zusätzlich ergab die vorgenommene Grundstücksteilung des Vorhabenträgers, dass bauplanungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ nicht umgesetzt werden können. Aufgrund dessen beschloss die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in ihrer Sitzung am 27.05.2021, dass das Aufstellungsverfahren als gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ gemäß § 10 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weitergeführt wird.

Allerdings erfordert dieser Beschluss abweichend vom Entwurfsstand August 2020 eine nochmalige Anpassung der Festsetzungs- und Begründungssystematik im Sinne einer Angebotsplanung sowie einer nochmals durchzuführenden Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 30.09.2021 den Entwurf des gebietsbezogenen B-Plan Nr. 67 „1. Änderung des B-Planes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Stand August 2021) bestätigt und die Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die Behörden- und Trägerbeteiligung beschlossen. In Auswertung der bereits stattgefundenen Behörden und Trägerbeteiligung erfolgte eine Anpassung des Entwurfes in eine Fassung Feb-

ruar 2022 mit Aufnahme von Baufeldbezeichnungen, der Aufnahme einer Straßenbegrenzungslinie, der Konkretisierung der Festsetzungen zu den Flächen für die soziale Wohnraumförderung und zum Immissionsschutz sowie der Konkretisierung des Hinweises zur externen Kompensationsmaßnahme.

2. Grundlagen der Planung

2.1 städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt auf die grundlegende Erhaltung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ab. Wichtig ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung so optimiert wird, sodass die vorliegenden Investitionsabsichten erreichbar sind, ohne dass eine bauliche Überbelastung des Planungsraumes selbst bzw. seines Umfeldes erzeugt wird.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Berücksichtigung bestehender Wohnnutzungen am Bansiner Landweg.

Weitere städtebauliche Zielsetzungen ergeben sich aus dem Baumbestand entlang des Setheweges bzw. entlang des Bansiner Landweges. Der Erhalt dieser Bäume und auch die Freistellung des Kronentraufbereiches sichern die Vorgaben des gesetzlichen Gehölzschutzes ab, ermöglichen jedoch gleichzeitig die Entwicklung von Siedlungsflächen mit einem gesunden und im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes hochwertigen Großgrünbestandes.

Weil das anstehende topografische Gelände doch sehr bewegt ist, spielen auch die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Dachausbildung eine wichtige Rolle. Als Zwangspunkte für ein durchdachtes städtebauliches Gesamterscheinungsbild sind die Wohnhäuser des Bansiner Landweges im Süden für das geplante untere Höhenniveau und auch das Haus Gothensee als Höchstmaß der zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden im Norden zu berücksichtigen.



Abbildung 1: Visualisierung des städtebaulichen Konzeptes;
Baukonzept Neubrandenburg GmbH, August 2021

onsabsichten zeigen zu dem auf, dass neben der Errichtung von Gebäuden

und den dazu notwendigen Stellplätzen und deren Zuwegungen auch verschiedene Maßnahmen zur Begrünung des Planungsraumes vorgesehen sind. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine einschränkenden Regelungen zur Begrünung getroffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ erfolgte eine Neuordnung der Grundstücke im Vernehmen mit einer neuen nutzungsorientierten Gliederung des Planungsraumes in drei allgemeine Wohngebiete und einer Fläche für den Gemeinbedarf. Des Weiteren wurde die schon im Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ definierte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in derselben Flächengröße unverändert übernommen. Ebenso sind die schon im Norden des Plangebietes errichteten Parkplatzflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), die im Sinne der gesamten städtebaulichen Gebietsentwicklung auch notwendig sind, in ihrem Bestand durch die Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Private Parkfläche“ gesichert.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist südlich des Setheweges der Neubau von zwei Mietwohnhäusern vorgesehen. Diese Mietwohnhäuser sollen nach derzeitigen Planungen verteilt auf zwei Vollgeschosse jeweils sechs Wohneinheiten umfassen.

Darüber hinaus sollen entlang des Bansiner Landweges weitere vier Mietwohnhäuser entstehen. Diese umfassen verteilt auf zwei Vollgeschosse jeweils vier Wohneinheiten.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für die beiden südlichen Baufelder zwei Mietwohnhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen und neun Wohneinheiten geplant. Von den insgesamt 18 Wohneinheiten werden vier als Sozialwohnungen errichtet und vermietet.

Innerhalb der beiden nördlichen Baufelder sollen ebenfalls zwei Mietwohnhäuser zulässig sein. Dabei verteilen sich jeweils 13 Wohneinheiten auf vier Vollgeschosse. Von diesen insgesamt 26 Wohneinheiten werden 6 als Sozialwohnungen errichtet und vermietet.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist die Errichtung einer Seniorenresidenz geplant.

Bei der Seniorenresidenz handelt es sich nicht um eine stationäre Pflegeeinrichtung nach der Heimmindestbauverordnung. Die 43 altersgerechten Apartments sind den Bedürfnissen älter werdender Personen angepasst und befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Gemeinschafts-, Club- und Speiseräumen. Alle Gebäudebereiche sollen schwellenfrei errichtet werden, um so die Beweglichkeit im Gebäude auch für im Alter ggf. bewegungseingeschränkte und auf Hilfsmittel angewiesene Personen zu ermöglichen. Jedes der 43 Apartments erhält einen eigenen vom Wohnbereich aus zu begehenden Balkon.

Die Größe eines Apartments variiert zwischen ca. 30 qm und 60 qm. Sie sind darüber hinaus mit eigener Nasszelle und Wirtschaftsbereich ausgestattet und haben in unmittelbarer Nähe einen Abstellraum. Die Erreichbarkeit der Wohnungen erfolgt über zentrale innenliegende Flure und 2 Fahrstühle.

Ein besonderer Vorteil einer möglichen Betreiberkonzeption dieser Seniorenresidenz sind die im benachbarten Gesundheitszentrum angesiedelten Pflege- und medizinischen Dienstleistungsunternehmen. Die Spezifik einer Seniorenresidenz begründet sich darin, dass deren Bewohner in der Einrichtung verbleiben können, auch wenn sich bei ihnen eine Pflegebedürftigkeit mit zunehmendem Alter einstellt. Eine ambulant begleitende Pflegeversorgung in den eigenen vier Wänden bis zum Ableben kann somit ermöglicht werden. Die Bewohner haben die Wahl zwischen einer Eigenversorgung oder der angebotenen Essenversorgung durch den möglichen Betreiber der Seniorenresidenz. Genutzt werden sollen dabei die bereits am Standort vorhandenen Küchenkapazitäten der Rehabilitationsklinik „Haus Gothensee“.

Flächen für Gemeinbedarf (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude)

Das geplante Gesundheitszentrum dient dazu, die in den Seeheilbädern vorhandenen Ressourcen, insbesondere im Bereich der ärztlichen Niederlassungen sinnvoll zu ergänzen und gleichzeitig in die Zukunft gerichtete Lösungen zu schaffen. Es wird eine neue Form medizinischer und paramedizinischer Dienstleistungen entstehen, die unter Ausnutzung technischer multimedialer Lösungen, das Leistungsangebot des Gesundheitszentrums komplettieren.

Insbesondere geht es darum, zurzeit nicht vorhandene Leistungsangebote in das zu errichtende Gesundheitszentrum zu integrieren. Zusatzangebote, z. Bsp. an Wochenenden, insbesondere in der Urlaubssaison können ein Alleinstellungsmerkmal für die Region sein. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zu Kooperationen und der Nutzung der Telemedizinanbindung mit den Leistungserbringern der Region, wie z.B. mit dem Kreiskrankenhaus Wolgast, der Universitätsmedizin und Spezialpraxen in Greifswald.

Die im Sinne dieser Hauptnutzungen benötigten Nebennutzungen wie eine zentrale Rezeption mit Cafeteria (mit ca. 4 Vollzeitarbeitsplätzen), eine Apotheke (mit ca. 4 Vollzeitarbeitsplätzen) und einen medizinischen Coworking Space für maximal 3 Vollzeitplätze sollen vorrangig im Erdgeschoß platziert werden. Die Coworking Arbeitsplätze stehen verschiedenen flexibel agierenden Sozialdienstleistern für individuelle Beratungsgespräche oder auch Gruppenberatungen zur Verfügung. Zusätzlich sind auch notwendige der Hauptnutzung dienende untergeordnete Nutzungen für die Verwaltung vorgesehen.

Das erste Obergeschoss umfasst die Ansiedlung eines Diagnostikzentrums / Facharztsprechstundenbereich mit angeschlossenem medizinischen Labor zur Nutzung für z.B. alle Bereiche des Gesundheitszentrums (mit ca. 3 Vollzeitarbeitsplätzen), Liegenschaftsverwaltung / Management des Wohn- und Gesundheitsparks Setheweg (mit ca. 5 Vollzeitplätzen). Im dritten und vierten Obergeschoss sind insgesamt vier Arztpraxen (Allgemein Medizin, Innere Medizin, Chirurgie, Orthopädie usw. mit insgesamt ca. 16 Vollzeitarbeitsplätzen) und einem ambulanten Therapiebereich (mit ca. 2 Vollzeitarbeitsplätzen) geplant.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ wurden schon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Private Parkfläche“ festgeschrieben. Dieser schon errichtete Bestand an Privaten Parkflächen soll weiterhin städtebaulich gesichert werden. Zusätzlich steigt der Stellplatzbedarf durch die geplanten baulichen Verdichtungen der im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes zusätzlich geplanten Nutzungen wie z. Bsp. des Gesundheitszentrums. Dementsprechend wurde die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung auf die derzeit ungebunden befestigten Parkflächen im Plangebiet erweitert und somit zusätzlich städtebaulich gesichert.

Grünordnung und Wohnumfeld

Auch mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ steht die Sicherung und des wertgebenden Gehölzbestandes im Focus. Insbesondere am Bansiner Landweg sowie am Setheweg sind Eichen als gesetzlich geschützte Baumreihen vorhanden, deren Sicherung von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie das Landschaftsbild ist. Aus diesem Grund beinhaltet die Bebauungsplanänderung die Freistellung des Kronentraufbereiches als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

Zusätzlich ist die grünordnerischen Aufwertung des Planungsraumes Bestandteil der vorliegenden Investitionsabsichten. Die Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern soll die entstehenden Freiräume gliedern. Die schon im Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ vorgesehene Sicherung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde in gleicher Art und Weise erhalten. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird hierfür vorgesehen.

Zusätzlich sind die Anforderungen des § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf zu berücksichtigen. Demnach ist mindestens ein Baum je acht Stellplätze mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzuhalten.

2.2 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
 - **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3908)
 - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
 - **Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf** in der aktuellen Fassung
-

2.3 Planungsgrundlagen

- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ in Kraft getreten mit Ablauf des 27.09.2017
- Ergänzende Entwurfsvermessung nach Baufeldberäumung des Vermessungsbüro Frank Sauder, 17033 Neubrandenburg (Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN 92) vom März 2020
- Teilungsvermessung des öffentlich bestellten Vermessers Träger, bestandskräftig mit Ablauf des 19.11.2020

2.4 Planungsbindungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Folgende *Ziele der Raumordnung* sind für die Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Ziel 3.2.3 (1) RREP VP: Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist ein Grundzentrum der Planungsregion mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen. Diese Funktionsausübung ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden.

Ziel 4.1 (3) RREP VP: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist einem **Tourismusschwerpunkt-raum** zuzuordnen, nimmt jedoch keine besonderen touristischen Versorgungsaufgaben im Sinne eines touristischen Siedlungsschwerpunktes wahr.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 verfolgte Änderung der Planinhalte zu beachten.

Darüber hinaus liegt der Planungsraum im **Vorbehaltsgebiet Trinkwasser**. In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Lage im **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Grundsatz 3.2.4 (2) RREP VP: Die Grundzentren der Planungsregion Vorpommern sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.

Grundsatz 4.1 (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.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 14.04.2020 wurde festgestellt, dass der Bauleitplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Stellungnahme wurde im Zuge der Planungsanzeige zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Gesundheits- und Wohnpark im Setheweg in Seebad Heringsdorf“ eingeholt. Da sich die Grundzüge dieser ursprünglichen Planung im Zuge der Erstellung des 2. Entwurfes nicht geändert haben, ist weiterhin von der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung auszugehen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestimmt ist. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist der Geltungsbereich als Wochenend- und Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist daraus nicht zu entwickeln. Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Allerdings ist diese Neuaufstellung noch nicht rechtswirksam. Der gebietsbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ unterliegt gegenwärtig der Genehmigungspflicht.

Wald

Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 06.11.2021 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ befindet sich auf dem Flurstück 9/12 eine 1.235 m² große Waldfläche. Diese Waldfläche grenzt an den Kommunalwald des Ostseebades Heringsdorf an und erreicht dadurch die Mindestgröße für Wald. In früheren Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ wurde eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG bereits in Aussicht gestellt. Bei der Waldfläche handelt es sich um einen Buchenaltholzbestand der Standortklasse 3 auf altem Waldstandort im Wasserschutzgebiet und im Gemeindegebiet eines staatlich anerkannten Kur- und Erholungsortes, des Weiteren um Wald mit Klima- und Lärmschutzfunktion und Bodenschutzwald gemäß Waldfunktionenkartierung M-V.

Der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme wurde nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensationen in M-V“ (Berechnungsmodell) durch das Forstamt ermittelt. Er beträgt 4.755 Waldpunkte.

Es ist beabsichtigt für die Kompensation zum o.g. Eingriff den Erwerb von 4.755 Waldpunkten. Durch Maßnahmen aus folgenden Flächenpools werden diese im Rahmen der städtebaulichen Verträge gesichert:

- Die Flächenpool Unrow/Lüßvitz GbR verfügt über ein vom Landesforst Malchin als „Waldkompensationspool Nr. 59“ geführtes Konto. Aus diesem werden 2.800 Waldökopunkte als Kompensationspunkte zugeordnet.
- Helmuth Freiherr v. Maltzahn verfügt über ein vom Landesforst Malchin als „Waldkompensationspool v. Maltzahn“ geführtes Konto. Aus diesem werden 1.955 Waldökopunkte als Kompensationspunkte zugeordnet.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald (Waldabstand) einzuhalten. Dieser Waldabstand beginnt an der Waldgrenze (Traufkante). Die Traufkante stellt die Flucht der jeweiligen Kronen der Randbäume einer Waldfläche dar. Diese wird dann auf senkrecht auf den Boden projiziert. Ab dieser Grenze beginnt dann der einzuhaltende Waldabstand.

Mit diesen Vorgaben sollen Gefährdungen für Leib und Leben z.B. durch Windwurf abgewehrt werden.

Der Waldabstand wird entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und von schutzbedürftiger Bebauung freigehalten.

Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich in der *Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01* (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Wasserrechtlicher Fachbeitrag weist nach, dass das die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben nicht gegen das Verschlechterungsverbot und des Zielerreichungsgebot nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) verstoßen wird. Maßgebend dabei ist die Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter der Berücksichtigung des Bauens in der Trinkwasserschutzzone 3 WSG 2051-01 Ahlbeck.

Grundsätzlich darf Regenwasser nur in ein Gewässer (hier: Grundwasser) eingeleitet werden, wenn die Belastung/Verschmutzung das Schutzbedürfnis des Gewässers nicht überschreitet.

Auf Grund der Tiefenlage des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits die unterhalb der Rigolenkörperanlagen befindliche Bodenschicht (Mächtigkeit > 1,0 m) geeignet, dass nur gering verschmutzte Regenwasser zu reinigen.

Die geplanten Absetz- und Sedimentationsanlage vor der Regenwassereinkleitung in die Rigolenkörperanlagen tragen zusätzlich zur Reinigung bei. Es wird eingeschätzt, dass der Verschmutzungsgrad des versickernden Niederschlagswassers die Schutzbedürftigkeit des Gewässers (Grundwassers) deutlich unterschreitet. Negative Auswirkungen auf den Wasser- und Naturhaushalt sind durch die Niederschlagsversickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß den vorherigen Erläuterungen nicht zu erwarten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ umfasst auf einer Fläche von rund 2,3 ha die Flurstücke 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhoof U sowie die Flurstücke 19/4 und 19/6 der Flur 1, Gemarkung Heringsdorf.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Übersichtlichkeit in der Systematik der Herleitung der Art der baulichen Nutzung wird im Folgenden zuerst ein Bezug zum rechtswirksamen zu ändernden Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ in dem die Ausgangssituation beschrieben wird, hergestellt.

Im Weiteren werden in Bezug auf das städtebauliche Konzept die Begründungen der Herleitungen auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ erläutert und dann der Bezug auf den gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“, der sich durch die Umwandlung und Weiterführung des Verfahrens als Bebauungsplan nach § 10 BauGB ergibt, für jede Nutzungsart beschrieben.

Die Herleitungen sowie die daraus resultierenden Festsetzungen werden chronologisch aufgeführt und so gegenübergestellt.

Im Ergebnis dieser Systematik werden die sich daraus ergebenden textlichen Festsetzungen des gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ für jede Nutzungsart benannt.

Allgemeine Wohngebiete

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassen die Ansiedlung von Ein- und Mehrfamilienhäusern innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Weitere Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig. Eine touristische Nutzung durch Ferienwohnungen wurde ebenfalls ausgeschlossen.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ soll entsprechend der neuen Zielstellung die zulässige Art der baulichen Nutzung bestehen bleiben.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig, um der städtebaulichen Schwerpunktzielstellung des Mietwohnungsbaus gerecht zu werden. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind ausschließlich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig, um insbesondere die Zulässigkeit des Gesundheitszentrums und der damit in Verbindung stehenden Ansiedlungen von gesundheitsaffinen Berufsgruppen planungsrechtlich abzusichern.

Ferienwohnungen sind im Sinne des touristischen Entwicklungspotenzials an geeigneten Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zulässig. Vorliegend sollen Ferienwohnungen unzulässig sein, weil diese in einer nicht unerheblichen Nutzungskonkurrenz zum Dauerwohnen stehen und damit indirekt den Preisdruck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt vergrößern.

Die Festsetzungssystematik orientiert sich dabei an den Vorschriften des § 12 Abs. 3a BauGB. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 wird die bauliche und sonstige Nutzung durch die Festsetzung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO allgemein festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet. Insofern kommt den Regelungen des Durchführungsvertrages und dem Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplans eine besondere Bedeutung zu.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung. Entsprechend beinhaltet dieser für das vorliegende Vorhaben einen hohen Präzisierungsgrad bis hin zur Gestaltung der nicht überbauten Freiräume.

Folgende textlichen Festsetzungen bleiben zur Art der baulichen Nutzung erforderlich:

1.1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind ausschließlich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig.

1.2. Ferienwohnungen sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unzulässig.

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ wurden bedingt durch den Verfahrenswechsel einige Anpassungen in der Herleitung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Im Rahmen der geänderten Verfahrensweiterführung ist ein grundsätzlicher Unterschied die Festsetzung von 3 Allgemeinen Wohngebieten anstatt bisher von 2 mit 6 Baufeldern. Für diese 3 festgesetzten Wohngebiete werden folgend die Gründe der Festsetzungssystematik hergeleitet.

Für den gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes diese zulässige Art der baulichen Nutzung weitestgehend bestehen bleiben. Insbesondere Ferienwohnungen lassen sich im Sinne des touristischen Entwicklungspotenzials anderer Standorte innerhalb des Gemeindegebietes besser vertreten. Ferienwohnungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin unzulässig sein, weil diese in einer nicht unerheblichen Nutzungskonkurrenz zum Dauerwohnen stehen und damit indirekt den Preisdruck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt vergrößern.

Um einer eventuellen Rechtsunsicherheit im Vollzug der Planung entgegenzuwirken, soll hier ergänzend klargestellt werden, dass Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig sind.

Dementsprechend werden weiterhin Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in denen Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind, um der städtebaulichen Schwerpunktzielstellung des Mietwohnungsbaus gerecht zu werden.

Daraus ergibt sich folgende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

- 1.1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO sind unzulässig.*

Flächen für den Gemeinbedarf

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassten keine Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde nur die für die Löschwasserentnahme geplante Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Löschwasserentnahme ausgewiesen.

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurden bedingt durch den Verfahrenswechsel einige Anpassungen in der Herleitung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Im Rahmen der geänderten Verfahrensweiterführung ist ein grundsätzlicher Unterschied die Festsetzung einer weiteren Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zielstellung der Ansiedlung eines im städtebaulichen Konzept beschriebenen Gesundheitszentrums mit ausschließlich gesundheitlichen Zwecken dienenden Hauptnutzungen und deren dienenden Nebennutzungen sein.

Daraus ergibt sich folgende weitere textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

- 1.2. Innerhalb der Flächen des Gemeinbedarfes für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist die Ansiedlung medizinischer und medizinischer Dienstleistungen und deren untergeordneten Nebeneinrichtungen ausschließlich zulässig.*

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassten folgende Ausweisungen für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Parkflächen (privat)
- Aufstellfläche Feuerwehr

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ sind abweichend zum Ursprungsplan nur noch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Private Parkfläche ausgewiesen. Diese ist in Ihrer Ausdehnung angepasst an das zugrunde liegende städtebauliche Konzept vergrößert worden, um dem Bedarf der geplanten Nutzung gerecht zu werden.

Die anderen ursprünglich ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entfallen, da diese zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht erforderlich sind oder wie im Falle der Aufstellfläche für die Feuerwehr diese den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet wurde.

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ ergeben sich folgende Anpassungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mit Ausnahme der *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz* im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen.

Notwendige Regelungen dazu sind im Sinne der gesetzlichen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB jedoch erforderlich. Zu diesem Zweck wird an der westlichen Grenze des Plangel-

tungsbereiches zwischen den Punkten a-b sowie c-d eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit wird deutlich, dass der Setheweg als öffentliche Verkehrsfläche direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 anschließt. Hierzu wurde zusätzlich die nachfolgende textliche Festsetzung ergänzt:

11.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten a und b sowie c und d wird gleichzeitig als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassten die Ausweisung von Grünflächen mit der folgender Zweckbestimmung:

- ö (öffentlich)
- Sbg (Straßenbegleitgrün)

Des Weiteren erfolgte zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen eine großflächige Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Sukzession sowie die Ausweisung zum Erhalt von vorhandenen Bäumen, die hauptsächlich straßenbegleitend am Rande des Plangebietes stehen. Des Weiteren wurden ergänzende Neuanpflanzungen von Bäumen ausgewiesen.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ sind die Ausweisungen des Ursprungsplanes grundsätzlich beibehalten worden. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde gemäß der Plangrundlage „Ergänzende Entwurfsvermessung ...“ dem tatsächlich vorhandenen Istzustand angepasst. Anpflanzungen von Bäumen wurden gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept neu geordnet. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde in der Flächengröße komplett übernommen. Lediglich die Zweckbestimmung dieser Fläche wurde von Sukzession auf Private Grünfläche geändert.

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ ergeben sich keine Anpassungen in der o.g. Herleitung.

Daraus ergibt keine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Übersichtlichkeit in der Systematik der Herleitung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Folgenden zuerst ein Bezug zum rechtswirksamen zu ändernden Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ in dem die Ausgangssituation beschrieben wird, hergestellt.

Im Weiteren werden in Bezug auf das städtebauliche Konzept die Begründungen der Herleitungen auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ erläutert und dann der Bezug auf den gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“, der sich durch die Umwandlung und Weiterführung des Verfahrens als B-Plan nach § 10 BauGB ergibt, für jedes Maß der baulichen Nutzung beschrieben.

Im Ergebnis dieser Systematik werden die sich daraus ergebenden textlichen Festsetzungen für jedes Maß der baulichen Nutzung benannt.

Allgemeine Wohngebiete

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die beiden innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 umfassen die Ansiedelung von 21 Einzelhäusern und 2 MFH mit jeweils max. 8 Wohneinheiten. Für die Baugebiete WA1 und WA2 erfolgte eine Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4. Die Zulässigkeit für Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wurden differenziert geregelt. Im Baugebiet WA1 wurde die Überschreitung der GRZ von 0,4 ausgeschlossen und im Baugebiet WA2 gemäß der Regelungen des § 19 BauNVO zugelassen bis zu einer max. GRZ von 0,6.

Die Festsetzung für die Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen erfolgte für die beiden Baugebiete wie folgt:

- Baugebiet 1 (WA1): II (Vollgeschosse) Gebäudehöhe über OK FF 8,50m
- Baugebiet 2 (WA2): III (Vollgeschosse) Gebäudehöhe über OK FF 11,50m

Die Bauweise für die beiden Baugebiete wurde als offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO festgesetzt.

Des Weiteren wurden Festlegungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke getroffen. Für das Baugebiet 1 (WA1) gilt eine Mindestgröße von 630m² und für das Baugebiet 2 eine Mindestgröße von 900m².

Weitere konkrete Festsetzungen erfolgten für private Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes wurde die Untergliederung des Allgemeinen Wohngebietes in zwei Wohngebiete beibehalten. Allerdings wurden das Wohngebiet WA 1 in 4 Baufelder und das Wohngebiet WA 2 in 2 Baufelder untergliedert.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete weicht die bisher angestrebte kleinpärzellige Einzelhausbebauung des Bebauungsplans Nr. 26 mit Verweis auf das städtebauliche Konzept einer modernen Mehrfamilienhausbebauung mit gemeinschaftlichen Nebenanlagen.

Für die festgesetzten Baufelder entlang der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zum Bansiner Landweg bzw. zum Setheweg bleibt die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß bestehen, um ausgehend von der Bestandsbebauung eine harmonische Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Wesentliche Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 26 betreffen die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Unter Beibehaltung eines gestaffelten Höchstmaßes der zulässigen Vollgeschosse sollen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3 drei bis vier Vollgeschosse zulässig sein.

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich diese Anpassung und der Planungswille der Gemeinde damit begründen, dass für das zu betrachtende Umfeld keinerlei Zwänge vorhandener Baukörper oder anderer historischer Vorgaben bestehen, die gegen eine Erhöhung sprechen.

Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnungen ist die Gemeinde deshalb bereit das Gebiet entsprechend zu verdichten. Das Gebäude der Seniorenresidenz bleibt darüber hinaus mit seiner zulässigen Gesamthöhe unterhalb der Gebäudehöhe des gegenüberliegenden „Haus Gothensee“ der Medigreif Inselklinik Heringsdorf.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der Inhalte des städtebaulichen Konzeptes abweichend vom Regelungsinhalt des Ursprungsplans bedarfsgerecht und enger festgesetzt. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Freihaltung der Kronentraufbereiche des wertgebenden Gehölzbestandes am Setheweg bzw. am Bansiner Landweg. Zusätzlich sind die gesetzlich geforderten Waldabstände für den Zuschnitt der Baufelder in Richtung Osten maßgebend. Der bisher ermöglichte Spielraum für großzügige Grundstücke mit einer relativ freien Anordnung der Gebäude wird also durch ein zielorientiertes Konzept mit Baukörperfestsetzungen innerhalb der darauf abgestellten Baugrenzen abgelöst, mit dem auf geringer Grundfläche eine hohe Nutzungsintensität erreicht werden kann.

Die Anwendbarkeit der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hat hier eine besondere Bedeutung, denn die hohe Nutzungsdichte im Vernehmen mit der Absicherung des notwendigen Stellplatzbedarfes gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erfordern die Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen. Entsprechend wird auf Regelungen zur Grundflächenzahl zu Gunsten einer baugrundstücksbezogenen Obergrenze der zulässigen Grundfläche verzichtet.

2.1. Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 0,4 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 überschritten werden.

Nebenanlagen, wie gemeinschaftliche Müllsammelplätze, Spiel- und Freizeitanlagen sowie nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

Für die geplanten Mietwohnungen ist ein Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt. Dieser ist im Bereich der geschützten rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehen und in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 als Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. 26 bestehenden Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden sowie zur Mindestgröße der Baugrundstücke entfallen mit Verweis auf die geplante Optimierung der Ausnutzbarkeit der Allgemeinen Wohngebiete.

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das angepasste städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die Festsetzung von 3 Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 anstatt bisher 2 Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit 4 Baufeldern und WA 2 mit 2 Baufeldern notwendig. Die hierzu schon erfolgten Herleitungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl, die Geschossigkeiten und die Höhen der baulichen Anlagen bleiben unverändert.

Für diese nunmehr 3 Allgemeinen Wohngebiete soll grundsätzlich die Regelung zur Grundflächenzahl beibehalten werden.

Dementsprechend wird folgende textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten und für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ergänzt:

- 2.1. Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,4 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 überschritten werden.*

Aufgrund des vorher beschriebenen Verfahrenswechsels sind zusätzliche Festsetzungen zur baulichen Höhe und zur Geschossigkeit der geplanten baulichen Anlagen notwendig, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern.

Dementsprechend werden folgende textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ergänzt:

- 2.2. *Die im WA 1 zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird auf II begrenzt.*
 - 2.3. *Die im WA 2 zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird für die beiden südlichen Bauflächen auf III und die beiden nördlichen Bauflächen auf IV begrenzt.*
 - 2.4. *Die im WA 3 zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird auf III begrenzt.*
 - 2.5. *Die im WA 1 zulässige maximale Firsthöhe der 4 südlichen Bauflächen wird gemäß § 18 BauNVO auf 27,20 m ü NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 begrenzt. Die im WA 1 zulässige maximale Firsthöhe der 2 nördlichen Bauflächen wird gemäß § 18 BauNVO auf 26,00 m ü NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 begrenzt.*
 - 2.6. *Die im WA 2 zulässige maximale Firsthöhe der 2 südlichen Bauflächen wird gemäß § 18 BauNVO auf 30,30 m ü NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 begrenzt. Die im WA 2 zulässige maximale Firsthöhe der 2 nördlichen Bauflächen wird gemäß § 18 BauNVO auf 31,40 m ü NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 begrenzt.*
 - 2.7. *Die im WA 3 zulässige maximale Firsthöhe der Baufläche wird gemäß § 18 BauNVO auf 27,00 m ü NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 begrenzt.*
-

Flächen für den Gemeinbedarf

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassten keine Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde nur die für die Löschwasserentnahme geplante Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Löschwasserentnahme ausgewiesen.

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das angepasste städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurden bedingt durch den Verfahrenswechsel einige Anpassungen in der Herleitung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Dementsprechend wurde eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zielstellung der Ansiedlung eines im städtebaulichen Konzept beschriebenen Gesundheitszentrums mit ausschließlich gesundheitlichen Zwecken dienenden Hauptnutzungen festgesetzt.

Die auf der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen möglichen baulichen Anlagen (Gesundheitszentrum), sollen gemäß des im städtebaulichen Konzept beschriebenen Bedarfes innerhalb einer entsprechend eng gefassten Baugrenze zulässig sein. Ergänzend dazu soll auch über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,45 das Maß für die Ausnutzbarkeit der zu überbauenden Grundfläche dem Bedarf entsprechend geregelt werden.

Analog zu den Erläuterungen bezüglich der Allgemeinen Wohngebiete sollen auch die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung finden, da aufgrund der hohen Nutzungsdichte eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen notwendig ist. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Angepasst an die schon erfolgten Aussagen zur Höhenentwicklung der Allgemeinen Wohngebiete soll unter Beibehaltung eines gestaffelten Höchstmaßes der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Baufläche der neuen Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen auf 4 Vollgeschosse festgesetzt werden. Damit bleibt das Gebäude des auf dieser Fläche geplante Gesundheitszentrums mit seiner zulässigen Gesamthöhe unterhalb der Gebäudehöhe des gegenüberliegenden „Haus Gothensee“ der Medigreif Inselklinik Heringsdorf.

Dementsprechend wird folgende textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gefasst:

- 2.8. Die Grundflächenzahl ist im Sinne des § 17 BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen auf 0,45 begrenzt. Im Sinne der Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.*

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Löschwasserentnahme wird in gleicher Art und Größe beibehalten.

Aufgrund des vorher beschriebenen Verfahrenswechsels sind zusätzliche Festsetzungen zur baulichen Höhe und zur Geschossigkeit der geplanten baulichen Anlagen notwendig, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern.

Dementsprechend werden folgende textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergänzt:

- 2.9. Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO wird auf IV begrenzt.*
- 2.10. Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässige maximale Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO auf 32,10 m ü NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 begrenzt.*
-

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr.26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassten folgende Ausweisungen für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Parkflächen (privat)
- Aufstellfläche Feuerwehr

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ sind abweichend zum Ursprungsplan nur noch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Private Parkfläche ausgewiesen. Diese ist in Ihrer Ausdehnung angepasst an das zugrunde liegende städtebauliche Konzept vergrößert worden, um dem Bedarf der geplanten Nutzung gerecht zu werden.

Die anderen ursprünglich ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entfallen, da diese zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht erforderlich sind oder wie im Falle der Aufstellfläche für die Feuerwehr diese den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet wurde.

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ ergeben sich keine Anpassungen in der o.g. Herleitung.

Daraus ergibt sich keine textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgangssituation des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 26 umfassten die Ausweisung von Grünflächen mit der folgender Zweckbestimmung:

- ö (öffentlich)
- Sbg (Straßenbegleitgrün)

Des Weiteren erfolgte zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen eine großflächige Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Sukzession sowie die Ausweisung zum Erhalt von vorhandenen Bäumen, die hauptsächlich straßenbegleitend am Rande des Plangebietes stehen. Des Weiteren wurden ergänzende Neuanpflanzungen von Bäumen ausgewiesen.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ sind die Ausweisungen des Ursprungsplanes grundsätzlich beibehalten worden. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde gemäß der Plangrundlage „Ergänzende Entwurfsvermessung ...“ dem tatsächlich vorhandenen Istzustand angepasst. Anpflanzungen von Bäumen wurden gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept neu geordnet. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde in der Flächengröße komplett übernommen. Lediglich die Zweckbestimmung dieser Fläche wurde von Sukzession auf Private Grünfläche geändert.

gebietsbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“

In der Herleitung der Systematik in Bezug auf das städtebauliche Konzept und im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ ergeben sich keine Anpassungen in der o.g. Herleitung.

Daraus ergibt sich keine textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

4.3 Soziale Wohnraumförderung

Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ beinhaltet das gemeindliche Entwicklungskonzept insbesondere das Zusammenleben verschiedenster Bevölkerungsgruppen. So wurden die Festsetzungen darauf ausgelegt, dass Angebote für Mitarbeiter einheimischer Beherbergungsbetriebe, für generationsverbundenes Wohnen oder betreutes Wohnen vorgehalten werden. Änderungen an diesen Grundzügen der Planung bzw. zur Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Doch angesichts der steigenden Immobilienpreise und einer anhaltend hohen Nachfrage an preisgünstigem Mietwohnraum lassen sich diese Zielstellungen mit einem überwiegenden Anteil von Einfamilienhausgrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches nicht umsetzen.

Die Gemeinde ist darauf bedacht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnungsversorgung beizutragen. Die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke mit der Bindung, hierauf Wohnungen für die betroffenen Bedarfsgruppen herzustellen, stellt dabei meist die wirkungsvollste Möglichkeit der Problemlösung dar.

Solche gemeindeeigenen Grundstücke stehen jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Folglich sollen innerhalb des WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden. Ausgehend von den 72 geplanten Wohneinheiten werden 10 Sozialwohnungen vorgehalten. Weitergehende Regelungen zur Anzahl und zur Qualität dieser Sozialwohnungen werden im städtebaulichen Vertrag verpflichtend geregelt.

Diesbezüglich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.1 *Innerhalb der Baufelder BF 3 und BF 4 des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen mindestens drei Wohnungen je Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.*
 - 3.2 *Innerhalb der Baufelder BF 5 und BF 6 des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen mindestens zwei Wohnungen je Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.*
-

4.4 Eingriffsbewertung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft wurden im Ergebnis der erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ ermittelt. Die notwendigen Kompensationen wurden dementsprechend hergeleitet und festgeschrieben.

Im Rahmen des Verfahrenswechsels vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zum gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Die daraus resultierende Überschreitung des bisherigen multifunktionalen Kompensationsbedarfes beläuft sich auf eine geringfügige Erhöhung von ca. 5 %.

Aus diesem Grund soll die bisher erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch für den nunmehr gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zu Grunde gelegt. Dieser schon mit o.g. Entwurf vorgelegte Bilanzierung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde mit der Stellungnahme vom 12.11.2020 zugestimmt.

Im Folgenden werden nur redaktionelle Ergänzungen in dieser Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Bezug auf die Sicherung der Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Vertragsgestaltung vorgenommen. Die erfolgten Festsetzungen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ bleiben komplett nach dem erfolgten Verfahrenswechsel zum gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg" erhalten.

Im Sinne von § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Die Gemeinde geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keine bisher unberücksichtigten Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG erzeugt.

Dennoch erfolgt eine durch die Gemeinde selbstbestimmte Überprüfung der Bilanzierungsansätze aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“

1. Totalverlust von Biotopen:

Baugebiet WA 1 (15.852 m²):

Flächenverbrauch: 6.341 m²

Kompensationsäquivalente: 4.619

Baugebiet WA 2 (2.537 m²):

Flächenverbrauch: 1.522 m²

Kompensationsäquivalente: 872 m²

Verkehrsflächen:

Flächenverbrauch: 1.388 m²

Kompensationsäquivalente: 1.070

1. Verlust von Biotopen durch Nutzungsänderung:

Baugebiet WA 1:

Flächenverbrauch: 3.267 m²

Kompensationsäquivalente: 5.026

Baugebiet WA 2:

Flächenverbrauch: 300 m²

Kompensationsäquivalente: 451

Der durch den Bebauungsplan Nr. 26 verursachte Gesamteingriff umfasste **13.927 Kompensationsflächenäquivalente**.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 ermittelt:

- **200 m² Abriss und Entsiegelung des Ruinenbestandes** im Bereich der Maßnahmenfläche (350 Kompensationsäquivalente) → diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt
- **13.577 Kompensationsflächenäquivalente** (Erwerb von Ökopunkten des anerkannten Ökokontos „Quellhang Klotzow“)

Darüber hinaus war geplant 37 Baumfällungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Daraus ergab sich ein Kompensationsumfang von 54 Ersatzpflanzungen.

38 Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Ergänzend sollten Ausgleichszahlungen für 6 Bäume an den Landkreis und für 10 Bäume an die Gemeinde abgeführt werden.

Diese Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ haben sich Änderungen bezüglich Baumfällungen und bezüglich der Flächenbilanz ergeben. Deshalb wird auf Grundlage der Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ der Kompensationsbedarf erneut ermittelt. Hierzu wird auf die nachstehende Flächenbilanz verwiesen:

Flächenbilanz

Festsetzungen des Bebauungsplans	WA 1 Fläche in m²	WA 2 Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet:	14.335	3.794
Grundflächenzahl GRZ:	0,4+0,2	0,4 + 0,2
Flächenanteil GRZ:	8.601	2.276
geplante Versiegelungen laut V-E-Plan		
Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen:	3.182	268
Gebäude:	3.029	1.902
geplante Versiegelungen:	6.211	2.170

Basierend auf der ursprünglichen Biotopkartierung ergibt sich folgender Bilanzierungsansatz:

Geplante Gebäude und Verkehrsflächen laut des Vorhaben- und Erschließungsplans nehmen insgesamt eine Fläche von 8.381 m² ein. Somit tritt auf einer Gesamtfläche von **8.381 m²** ein zu kompensierender **Totalverlust** ein. Darüber hinaus treten **Biotopverluste durch Nutzungsänderungen** auf, die ebenfalls als Eingriff zu berücksichtigen sind.

gemäß 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 ergibt sich zur Ermittlung des Biotopwertes

Die Biotope werden aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ nachrichtlich übernommen (s. Anlage Biotoptypenkartierung). Dabei werden in der nachfolgenden Tabelle die Flächen für Biotopverluste durch Überbauung und auch durch Nutzungsänderung zusammengefasst.

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Biotopwert
PEG (artenreicher Zierrasen)	1.665	1	1,5
OVU (Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt)	371	0	0,2
OVP (Parkplatz, versiegelte Freifläche)	2.614	nicht relevant, dieser Biotoptyp wird nicht beeinträchtigt	
OSM (Kleiner Müll- und Schuttplatz)	701	0	0,2
WVT (Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte)	1.288	1	1,5
BLM (Mesophiles Laubgebüsch)	132	2	3
PHX (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten)	278	1	1,5
PWX (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten)	290	2	3
PEU (Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation)	3.342	1	1,5
RHK (Ruderaler Kriechrasen)	129	2	3
VER (sonstige versiegelte Flächen) * eigen gewählte Biotopkategorie aus dem Bebauungsplan Nr. 26	5.952	0	0
RHU (Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte)	4.968	2	3
WSS (Schlucht- und Hangwald)	1.056	nicht relevant, dieser Biotoptyp wird nicht beeinträchtigt	
Fläche Geltungsbereich	22.786 m²		

gemäß 2.2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

gemäß 2.3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Der in der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ mit WSS gekennzeichnete Biotoptyp wird ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ zum Erhalt festgesetzt. Auch an der privaten Parkfläche (OVP und PEG) im Norden sind keine Änderungen vorgesehen. Unmittelbare Wirkungen oder Beeinträchtigungen sind hier ausgeschlossen.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent EFÄ m ² = F * B * L
PEG	1.007	1,5	0,75	1.133
OVU	371	0,2	0,75	56
OSM	701	0,2	0,75	105
WVT	1.288	1,5	0,75	1.449
BLM	132	3	0,75	297
PHX	278	1,5	0,75	313
PWX	290	3	0,75	653
PEU	3.342	1,5	0,75	3.760
RHK	129	3	0,75	290
VER	5.952	0	0,75	0
RHU	4.968	3	0,75	11.178
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				19.234

gemäß 2.4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab eine Wertstufe von 3 werden durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ in Verbindung stehenden Vorhaben nicht mittelbar beeinträchtigt. Dieser Punkt entfällt somit.

gemäß 2.5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht durch **Vollversiegelungen** resultierend aus den ermittelten Versiegelungen des Vorhaben- und Erschließungsplan von insgesamt **8.381 m²** Es ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2/0,5** zu berücksichtigen.

vollversiegelte Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
8.381 m ²	0,5	EFÄ =8.381*0,5	4.191
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			4.191

gemäß 2.6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
19.234		0		4.191	23.425
multifunktionale Kompensationsbedarf in m² EFÄ:					23.425

Kompensationserfordernis durch Baumfällungen:

Von den geplanten 37 Baumfällungen wurden bisher lediglich folgende 13 Bäume gefällt und 9 weitere Baumfällungen sind noch durchzuführen:

Baumart	Stammumfang	Schutzstatus	Kompensationserfordernis	
Robinie	141	§ 18 NatSchAG M-V	3	bereits gefällt
Gemeine Esche	79	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Rotbuche	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	bereits gefällt
Weiß-Fichte	88	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Blau-Fichte	157	§ 18 NatSchAG M-V	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Rotbuche	283	§ 18 NatSchAG M-V	3	bereits gefällt
Rotbuche	220	§ 18 NatSchAG M-V	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Berg-Ahorn	94	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	79	GehSchSatzg HD	2	bereits gefällt
Berg-Ahorn	63	GehSchSatzg HD	1	bereits gefällt
Rotbuche	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Birke	63	GehSchSatzg HD	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Ahorn	126	§ 18 NatSchAG M-V	1	muss noch gefällt werden
Birke	94	GehSchSatzg HD	2	muss noch gefällt werden
Ahorn	94	GehSchSatzg HD	2	muss noch gefällt werden
Ersatzpflanzungen			34 Bäume	

gemäß 4. der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 Kompensation des Eingriffes

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Neupflanzungen vorgenommen. Diese wurden als Bindung für Bepflanzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ festgesetzt bzw. zur Erhaltung einer größeren Standortflexibilität innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäumen darf 12 m² 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. Es sind standortgerechte Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt. Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Entsprechend werden folgende Festsetzungen erforderlich:

- 4.1 Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.*
- 4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.*

Ökokonto

Der Kompensationsbedarf von 23.425 Kompensationsflächenäquivalente wird über Ökokontomaßnahmen eines anerkannten Ökokontos kompensiert. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde davon anteilig ein Ausgleich von 13.577 Kompensationsflächenäquivalenten erbracht.

Es ist beabsichtigt für die Kompensation zum o.g. Eingriff den Erwerb von 9.848 Ökopunkten des Flächenpools Unrow/Lüßvitz GbR. Diese werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge entsprechend gesichert.

4.5 Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ erfolgte eine Umweltprüfung. Die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen wurden dementsprechend hergeleitet.

Im Rahmen des Verfahrenswechsels vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zum gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Daraus resultieren keine notwendigen wesentlichen Änderungen oder Anpassungen der Umweltprüfung.

Aus diesem Grund wird die bisher durchgeführte Umweltprüfung auch für den nunmehr gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ beibehalten. Auch dieser erfolgten Umweltprüfung wurde schon durch die Untere Naturschutzbehörde mit der Stellungnahme vom 12.11.2020 zugestimmt.

Aktuell ist der Geltungsbereich bis auf die schon vorhandenen privaten Verkehrsflächen frei von Gebäuderesten, baulichen Anlagen und Vegetation.

Der Gehölzbestand beschränkt sich auf die zum Erhalt festgesetzten Baumreihen und Einzelbäume entlang des Bansiner Landweges, des Setheweges und im Bereich des Parkplatzes im Norden des Geltungsbereiches.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann für die vorliegende Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Dennoch soll mit dem Bebauungsplan Nr. 67 gewährleistet werden, dass die aus der Umweltprüfung resultierenden Festsetzungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im Rahmen des Änderungsverfahrens sichergestellt werden.

Dabei ist zu differenzieren zwischen den Maßnahmen, die bereits umgesetzt wurden und denen, die dann an die eigentliche Realisierung des Vorhabens geknüpft sind.

In der mit A gekennzeichneten Maßnahmenfläche befanden sich bauliche Reste und Ruinen, die bereits entfernt und entsiegelt wurden. Der Vegetationsbestand wurde einer natürlichen Sukzession überlassen. Bruchgefährdeter Gehölzbestand wurde entnommen. Das Konzept beinhaltet die Förderung von niederwüchsigen Gehölzstrukturen als stufiger Übergang zum festgelegten Waldrand. Es ist davon auszugehen, dass die Biotopfunktionen der Fläche vollständig erhalten werden. Ein Funktionsverlust hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes tritt nicht ein.

Entsprechend wird folgende Festsetzung erforderlich:

5.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz heimischer Strauch- und Baumarten zu erhalten.

Belange des besonderen Artenschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurden im Rahmen der Umweltprüfung auch die Belange des besonderen Artenschutzes geprüft. Die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen wurden dementsprechend hergeleitet.

Im Rahmen des Verfahrenswechsels vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zum gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Daraus resultieren keine notwendigen wesentlichen Änderungen oder Anpassungen der Umweltprüfung, sodass auch die bisher gutachterliche Betrachtung des Biologen Herrn Jens Berg weiterhin gültig bleiben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ wurde auf Grund der Biotopausstattung, der umliegenden Waldbereiche und des Gebäudebestandes von einer potenziellen Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen, xylobionten Käfern, Amphibien und Reptilien ausgegangen.

Durch den Biologen Herrn Jens Berg erfolgte, für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ in Verbindung stehenden Vorhaben, eine erneute Konfliktanalyse auf der Grundlage der ursprünglichen Erfassungsergebnisse und der dazu hergeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG erneut prüfen zu können.

Es wurden am straßenbegleitenden Baumbestand entlang des Setheweges innerhalb des Geltungsbereichs drei Nischenbrüternistkästen als Ersatzlebensstätten montiert und in einer Grünfläche eine sog. „Rocket-Box“ für Fledermäuse aufgestellt (Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten vom 25.01.2013, Az.: Br / VGA-B-13-001). In der Folge wurden die Bestandsgebäude abgebrochen und die Fläche beräumt. Eine durch Sukzession bedingte Eignung für bis dato nicht auf der Fläche festgestellte bzw. bisher nicht berücksichtigte Arten ist entsprechend nicht gegeben.¹

Die bestehenden Ersatzlebensstätten stellen jedoch nur Zwischenlösungen dar und müssen im Zuge der Neubebauung durch Integration von dauerhaften Lebensstätten in die Baukörper ersetzt werden. Dies gilt auch für die sog. Rocket-Box, da diese bisher nicht als Ersatzlebensstätte hinreichend erfolgreich besiedelt wurde und durch Spechtschlag bereits beschädigt ist.

Dementsprechend schlägt der Gutachter weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vor und diese werden wie folgt festgesetzt:

6.1 V1 Vermeidung von Neuansiedlungen

Die beräumte Fläche wird, um Neuansiedlungen zu vermeiden, bis zur Bebauung auch in der Vegetationsperiode offengehalten. Dazu wird die Fläche ab Mitte April ca. alle 14 Tage gemäht (kein Mulchen, Schnitthöhe mind. 10 cm).

6.2 V2 Erhalt der bestehenden Ausweichlebensstätten

Die Nischenbrüterkästen und die Fledermaus-Rocket-Box werden bis zur Bebauung und Anlage von integrierten dauerhaften Ersatzlebensstätten erhalten, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren und falls erforderlich ersetzt. Ein ggf. gewünschter Rückbau ist erst nach einer positiven Erfolgsprüfung möglich.

6.3 V3 Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision an Glas

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben der Neubauten werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme verwendet werden, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

6.4 V4 Vermeidung von Lichtemissionen

Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

¹ Aktualisierung /Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Jens Berg, 28.02.2020

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden wie folgt festgesetzt:

7.1 Dauerhafte Ersatzbrutplätze für Nischenbrüter

Innerhalb der Flächen des Gemeinbedarfes für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden für Nischenbrüter drei dauerhafte Brutplätze durch Integration im Neubau angelegt. Es können z. B. Brutkammern im Traufkasten angelegt werden oder spezielle Kästen in einer Fassade integriert werden.

7.2 Dauerhafte Ersatzquartiere für Fledermäuse

Für Fledermäuse sind innerhalb der Flächen des Gemeinbedarfes für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zwei dauerhafte Quartiermöglichkeiten durch Integration im Neubau anzulegen. Es können z. B. Quartiere in Sparrenfelder mit Zugang von außen oder spezielle Kästen in Fassadenbereiche integriert werden.

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

4.6 Verkehr

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurden, bezogen auf das zugrunde gelegte Städtebauliche Konzept und deren Auswirkungen der geplanten Umsetzung, zusätzliche gutachterliche Prüfungen vorgenommen und die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen dementsprechend hergeleitet.

Im Rahmen des Verfahrenswechsels vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zum gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Daraus resultieren keine notwendigen wesentlichen Änderungen oder Anpassungen im Vergleich zur ursprünglichen Konzeption, sodass auch die bisher erfolgten gutachterlichen Betrachtungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ weiterhin gültig bleiben.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist weiterhin über den Setheweg geplant. Aus der bisherigen Planung und dem vorliegenden Verkehrsgutachten ergab sich die Notwendigkeit, dass der Setheweg als auch der Bansiner Landweg dem maßgeblichen Begegnungsfall Lkw/Pkw entsprechend ausgebaut werden müssen.

Der Ausbau soll entsprechend den Erschließungsplanungen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erfolgen. Die Gemeinde plant die Gesamterschließung in Teilabschnitten umzusetzen. Die bisherige Dimensionierung der Verkehrsanlagen innerhalb der äußeren Erschließung passt zu den Planungen des Bebauungsplan Nr. 67.

Der Kreuzungsbereich Neuhofer Straße/Setheweg wurde dem Vorschlag des Verkehrsgutachters entsprechend bereits ausgebaut.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 und den daraus resultierenden Änderungen der geplanten Kapazitäten der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich zusätzliche Fahrzeugbewegungen.

Dem Allgemeinen Wohngebiet waren laut Verkehrsgutachten² bisher für den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ 66 Stellplätze zugeordnet. Aus der prognostizierten Verkehrsbelegung für den Setheweg (470 Kfz/24h) sowie den Bansiner Landweg (400 Kfz/24h) wurde eine werktägliche Bemessungsverkehrsstärke von 50 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil von 6,1 % errechnet.

Der Setheweg und die angrenzenden Straßen bleiben im Prognosefall deutlich unterhalb der für die Einstufung der Bemessungskategorie maßgebenden Bemessungsverkehrsstärke von 400 Kfz/h.

Für die Querschnittsbemessung wurde die niedrigste Bemessungskategorie (Wohnstraße) zugrunde gelegt. Letztlich war jedoch der verkehrssichere Begegnungsfall und nicht die Leistungsfähigkeit entsprechend der ermittelten Bemessungsverkehrsstärke entscheidungsrelevant für den vom Gutachter empfohlenen Ausbauquerschnitt. Betrachtet man nun die Erhöhung der im Geltungsbereich geplanten Wohneinheiten von bisher 35 WE mit 66 Stellplätzen auf 72 WE mit 144 Stellplätzen zuzüglich der 42 Stellplätze für das Gesundheitszentrum und die Seniorenresidenz, bleibt die werktägliche Bemessungsverkehrsstärke mit maximal 93 Kfz/h weiterhin deutlich unter der niedrigsten Bemessungskategorie³.

Die Erhöhung des mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Individualverkehrs erzeugt keinen Einfluss auf die bereits festgelegten Verkehrsraumbreiten des Setheweges und des Bansiner Landweges.

Innerhalb des Planungsraumes werden durch die geplanten Neubauten voraussichtlich 186 Parkstellflächen benötigt. Die Größe und Anzahl der Parkstellflächen sind in der Satzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 13.10.2006 klar geregelt.

Gemäß § 2 Abs. 2 dieser Stellplatzsatzung werden ebenfalls Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Abweichungen von diesen Bestimmungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Durchführung der Bestimmung zu einer beabsichtigten Härte führen würde. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der benötigten Anzahl an Stellplätzen können die vorgegeben gestalterischen Maßnahmen in dieser Form nicht umgesetzt werden. Öffentliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

² Verkehrsuntersuchung zu den B-Plänen Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ und Nr. 50 „Wohn- und Parkanlage am Wiesenweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf; Ingenieurbüro Dipl.-Ing Michael Kühn, 25.10.2012

³ Verkehrstechnische Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Kühn, 20.02.2020

Sonstige Regelungen:

Regelungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten sind weiterhin erforderlich, um das rückwertig gelegene Flurstück 19/4 zu erreichen. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

- 8.1 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine' Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.*

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Vorliegend werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ an die im zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept des gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ angepasst. In Bezug auf die Fassadengestaltung der benachbarten Bebauung der Medigreif Inselklinik Heringsdorf sollen auch in der gestalterischen Entwicklung der im Plangebiet zulässigen Gebäude entsprechend ihrer der Art nach typische Fassadengestaltungen möglich sein.

Folgende Festlegungen werden dementsprechend getroffen:

- 9.1 Für Wohngebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Satteldächer mit Dachneigungen bis 25° sowie einer Dacheindeckung aus Stehfalzprofilen zulässig. Fassaden von Wohngebäuden sind als Putzfassade mit Gestaltungselementen wie z. Bsp. Gesims, Bossen, Fries etc. angepasst an die Umgebungsbebauung auszubilden.*
 - 9.2 Für Wohngebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind Flachdächer bis 5° Dachneigung mit Kiesschüttungen in Kombination mit einer Photovoltaik-auf-Dachanlage zulässig. Die umlaufende Attika des Flachdaches erhält als oberen Abschluss eine Blechverkleidung. Fassaden von Wohngebäude sind als Putzfassade mit Gestaltungselementen wie z. Bsp Gesims, Bossen, Fries etc. angepasst an die Umgebungsbebauung auszubilden.*
 - 9.3 Für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Flachdächer mit Bitumenbahnen als oberen Abschluss und einer Dachneigung bis zu 5° in Kombination mit einer Photovoltaik-auf-Dachanlage zulässig. Die umlaufende Attika des Flachdaches erhält als oberen Abschluss eine Blechverkleidung. Fassaden sind als Vorhangfassade mit großformatigen Fassadenplatten auszubilden.*
-

4.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurden, bezogen auf das zugrunde gelegte Städtebauliche Konzept und deren Auswirkungen der geplanten Umsetzung, zusätzliche gutachterliche Prüfungen zum Immissionsschutz vorgenommen und die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen dementsprechend hergeleitet.

Im Rahmen des Verfahrenswechsels vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zum gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Daraus resultieren keine notwendigen wesentlichen Änderungen oder Anpassungen im Vergleich zur ursprünglichen Konzeption, sodass auch die bisher erfolgten gutachterlichen Betrachtungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 Wohngebiet am Setheweg“ weiterhin gültig bleiben.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Insbesondere die nordwestlich angrenzende *MEDIGREIF Inselklinik Herringsdorf „Haus Gothensee“* hat einen Anspruch auf den genehmigungskonformen Betrieb der Klinik selbst sowie der im Umfeld bestehenden Parkplätze.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelästigungen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm einzugehen.

Gewerbelärm

Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte Tags von 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) einzuhalten.

Im Rahmen einer durchgeführten Schallimmissionsprognose⁴ wurde geprüft, ob durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen und die betrieblichen Prozesse der benachbarten *MEDIGREIF Inselklinik Heringsdorf „Haus Gothensee“* schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

Im Ergebnis konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass an den repräsentativ untersuchten Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches die nach TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel die entsprechenden Richtwerte der Nummer 6.1 c) TA Lärm nicht überschreiten.

Verkehrslärm

Für die Beurteilung des Verkehrslärms des Setheweges bestehen keine Immissionsgrenz- oder Immissionsrichtwerte. Die an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel werden mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 verglichen.

Basierend auf die Rechtsprechung zu verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts durchgesetzt.

Die Rechtsprechung geht darüber hinaus davon aus, dass im Inneren von Wohngebäuden bei Beurteilungspegeln von tags 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) zumutbare Wohn- und Schlafruhe gewährleistet ist.

Im Rahmen der durchgeführten Schallimmissionsprognose wurde geprüft, ob durch den Verkehr des Setheweges schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

⁴ Beurteilung der Schallimmissionen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 " 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Kühn, Juli 2020

Ausgehend von den Ergebnissen der Schallausbreitungsrechnungen, nach denen die schutzbedürftigen Nutzungen des Vorhabens vollständig den Lärmpegelbereichen I und II zugeordnet sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet, die innerhalb der relevanten schutzbedürftigen Räume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als sogenannte Innenpegellösung sicherstellen. Geringfügige Überschreitungen im Sinne des Lärmpegelbereiches II von bis zu 2,3 dB treten im WA 3 sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums insbesondere im Bereich des Gesundheitszentrums auf.

Demnach sind für Außenbauteile von Gebäuden, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben errichtet werden, resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße einzuhalten, die nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich II erforderlich sind.

Einzuhalten sind erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und für Büroräume. Hierzu wird auf entsprechende Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verwiesen.

Folgende Festsetzung wird dazu getroffen:

10.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sowie innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen müssen zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109.2018-01 von 30 dB aufweisen.

Die DIN-Norm 4109.2018-01 (vgl. Text Teil B, Festsetzung 10.1) kann während der allgemeinen Öffnungszeiten im *Amt für Bau und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Kurparkstraße 4, 17419 Ostseebad Heringsdorf OT Ahlbeck* eingesehen werden. Hier wird auch der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

4.9 Mediale Erschließung

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurden, bezogen auf das zugrunde gelegte Städtebauliche Konzept und deren Auswirkungen der geplanten Umsetzung, die notwendigen medialen Leitungsträger in die Planung mit einbezogen. Daraus resultierenden Anpassungen an den jeweiligen Erschließungsanlagen wurden auf Anbindung der geplanten Nutzung geprüft. Im Rahmen dieser Prüfung wurde eine grundsätzliche Machbarkeit der Umsetzung unter der Voraussetzung bestätigt, dass Anpassungen der jeweiligen angrenzenden Ver- und Entsorgungsnetzes erfolgen.

Im Rahmen des Verfahrenswechsels vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zum gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Daraus resultieren keine notwendigen wesentlichen Änderungen oder Anpassungen im Vergleich zur ursprünglichen Konzeption, sodass auch die bisher erfolgten Aussagen der Versorger im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ weiterhin gültig bleiben. In Bezug auf den Lageplan zum städtebaulichen Konzept des gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ (Anhang 5) wurden im Folgenden die bisherigen Aussagen der Versorgungsträger redaktionell angepasst.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Strom soll ausgehend vom Setheweg über die hier vorgehaltenen Anschlusspunkte erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Verkehrsflächen so geplant, dass die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsmedien hier vorgehalten werden kann. Die Umsetzung der Erschließungsleistungen erfolgt in enger Abstimmung mit den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern.

Abwasseranlagen

Die *Ableitung des häuslichen Abwassers* erfolgt entsprechend dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept des gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ (Anhang 5). Hierzu notwendige vertragliche Regelungen sind mit dem *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -INSEL USEDOM-* zu vereinbaren.

Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind über zwei zentrale Abwasserpumpstationen an die neu zu errichtende, öffentliche Abwasserleitung anzuschließen. Hierzu ist die Errichtung eines internen Abwasserkanalnetzes notwendig. Bevorzugt sind Freigefälleleitungen zu errichten. Weiter entfernt angeschlossene Gebäude sind über die Zwischenpumpstation an die zentrale Abwasserpumpstation innerhalb des Bebauungsgebietes anzuschließen. Von dort aus wird das Abwasser in das zentrale Pumpwerk der vorhandenen Kläranlage gepumpt. Diese Abwasserdruckleitung außerhalb des Geltungsbereiches wird neu errichtet. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Trinkwasser

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt aus dem bestehenden Trinkwasserleitungsnetz des *Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -INSEL USEDOM-*. Hierzu wird ein Anschlusspunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Ausgehend von diesem Anschlusspunkt erfolgt die Unterverteilung zu geplanten Einzelgebäuden über eigenes Leitungsnetz möglicher Investoren. Die Erforderlichkeit einer Druckerhöhungsanlage wird im Zuge der detaillierten Ausführungsplanung festgelegt. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Regenwasser

Gemäß dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept des gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ (Anhang 5) erfolgt die *Regenwasserableitung* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig über Füllkörper-Rigolen-Anlagen in das Grundwasser. Ein Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist nicht erforderlich.

In Auswertung vorliegender Baugrundgutachten stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eng gestufte Mittelsande (SE) als auch schwach schluffig durchsetzte Sande (SU) mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten zwischen 1×10^{-4} m/s bis 1×10^{-5} m/s an.

Das von Dach- und Verkehrsflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll über unterirdische Regenwasserkanäle in 2 Rigolen aus Kunststoffkörpern abgeleitet und versickert werden.

Für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser wird gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald beantragt. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Breitband

Der Antrag auf Breitbandversorgung wird beim Landkreis Vorpommern-Greifswald gestellt. Die Versorgungssicherheit dazu ist grundsätzlich gegeben. Nach Vergabe von Hausnummern durch die Gemeinde für die einzelnen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von den möglichen Investoren die konkreten Anträge zu stellen. Dementsprechend ist die Planung der dazu notwendigen Medienleitungstrassen zu erstellen. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Wärme

Die Wärmeversorgung ist durch einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag zwischen der *e.distherm Wärmedienstleistungen GmbH* und den möglichen Investoren zu sichern. Auf die entsprechende Erklärung der *e.distherm Wärmedienstleistungen GmbH* vom 07.07.2020 wird verwiesen. Die dazu erforderliche Wärmeproduktion erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich Haus Gothensee mittels eines Blockheizkraftwerkes, einer Gastherme als Redundanz sowie durch Solarthermie.

Von dort aus wird die Wärme über das neu herzustellende Leitungsnetz transportiert und dort in die einzelnen Gebäude verteilt. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Strom

Die Stromversorgung ist durch einen Erschließungsvertrag zwischen der *e.dis Netz GmbH* und den möglichen Investoren zu sichern. Auf die entsprechende Erklärung der *e.dis Netz GmbH* vom 14.07.2020 wird verwiesen.

Die Planung der dazu notwendigen Medienleitungstrassen erfolgt im Rahmen der Antragstellung der möglichen Investoren auf Anschlussversorgung. Ein vorhandener Trafo am Haus Gothensee und ein neu zu errichtender Trafo innerhalb des Geltungsbereiches jeweils im Eigentum der EDIS Netz GmbH sollen zur Netzverteilung dann genutzt werden. Die hierzu notwendigen Regelungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ erfolgten die Anpassung der Vollgeschosse, die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen sowie die Ergänzung und Neuordnung von Stellplätzen und Verkehrsflächen eine Optimierung des Gesamtkonzeptes „Wohngebiet am Setheweg“. Die damit einhergehende Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches verursacht jedoch keine bisher unberücksichtigten Eingriffe.

Im Rahmen des Verfahrenswechsels vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ zum gebietsbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ wurde die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Die notwendigen Änderungen erzeugen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Änderungen an den artenschutzrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen oder verkehrlichen Rahmenbedingungen ergeben sich nicht.

Die oben beschriebenen Änderungen des Bebauungsplans erfordern Regelungen im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

6. Hinweise

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur **Sicherung von Bodendenkmalen** zu ergreifen:

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

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBI. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 67 resultierenden Eingriffe konnten nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von 9.848 Ökopunkten des Ökokontos NPA-VP-001 ausgeglichen.

Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden. Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Vorgaben der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft getreten am 01. Januar 2020, sind 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.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Straßen sind 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 UW - VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Innerhalb der für den Bebauungsplan Nr. 26 durchgeführten Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass am Standort keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Es konnte eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Vorliegend ist eine Löschwasserentnahmestelle mit Löschwasserbrunnen südlich des Kreuzungsbereichs Bansiner Landweg/Setheweg geplant. Hierzu erfolgte eine entsprechende Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

7. Anhang

Anhang 1: Biotoptypenkartierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 26 vom Landschaftsbüro Olaf Petters, Stand November 2014)

Anhang 2: Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Kühn, Juli 2020)

Anhang 3: Verkehrstechnische Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Anhang 4: Aktualisierung/Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“ der Gemeinde Heringsdorf (Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, 28.02.2020)

Anhang 5: Lageplan zum Städtebaulichen Konzept des gebietsbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg“