

Erklärung nach § 10 a Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) „ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf umfasst nachfolgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 24.221 m²

Gemarkung	Neuhof
Flur	3
Flurstücke	10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/2, 12/3, 12/4, 13/1, 14/4, 14/5, 16, 17/2, 21/3, 21/5, 82/1, 83/1, 84/1, 91/1 Teilbereiche 8/7, 20/2, 52/15, 91/19
Flur	4
Flurstück	Teilbereich 50/3

Planungsziel

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist die Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in seiner Funktion als Grundversorgungsstandort, die Nachverdichtung eines innerörtlichen, günstig erschlossenen Wohngebietes, die Sicherung und den Ausbau sowie die Neuordnung der verkehrstechnischen Anbindung und die Lösung der Regenwasserproblematik.

Im Plangebiet werden entsprechend den Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Labahnstraße ein Sonstiges Sondergebiet SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung zweier Sonstiger Sondergebiete ist erforderlich, da es sich bei den beiden Märkten zum einen um einen Lebensmitteldiscounter und zum anderen um einen Lebensmittelsupermarkt mit unterschiedlichen Verkaufsflächen handelt. Im Weiteren erfolgt die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten mit Nutzungseinschränkungen. Das Sonstige Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel wird zur Deckung des Bedarfes an Stellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe des SO1 und SO 2 ausgewiesen. Die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 unterscheiden sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, nicht jedoch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Zur Lösung der Regenwasserproblematik sind innerhalb des Plangebietes Flächen vorgesehen, die außerhalb von Baufeldern am Geländetiefpunkt liegen. Hierfür sind insbesondere Leitungsrechte notwendig und vorgesehen. Um die erforderlichen Gefälle und Überdeckungen für die Entwässerungsanlagen gewährleisten zu können, war die Geländehöhensituation zu beachten. Die Entwässerung der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist nur in Verbindung mit der Neuerstellung eines Hauptregensammlers möglich.

Bezüglich der Neuordnung der verkehrstechnischen Anbindung wird im Rahmen von verkehrstechnischen Untersuchungen festgestellt, dass sowohl im Prognose Nullfall wie auch im Prognoseplanfall der bestehende lichtsignalisierte Knotenpunkt nicht angemessen leistungsfähig ist. Aus diesem Grund wird ein Umbau des Knotenpunktes empfohlen. Dieser Umbau wird in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren geplant. Im Plangebiet sind Verkehrsflächen für einen möglichen Umbau festgesetzt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 35 werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich berücksichtigt.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zur Analyse der derzeitigen Einzelhandelssituation in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt. Darin werden die gegenwärtige Einzelhandelssituation sowie die Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel in der Gemeinde aufgezeigt. Die Analyse der derzeitigen Situation ergibt, dass das Seebad Heringsdorf bei dem Verkaufsflächenangebot deutlich hinter den anderen beiden Ortsteilen Ahlbeck und Bansin liegt. Geeignete Standorte zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes sind jedoch weder im zentralen Versorgungsbereich noch in den übrigen wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen verfügbar. Der Einzelhandelsstandort in Heringsdorf zählt zu den Grundversorgungsstandorten, die der (fußläufigen) Nahversorgung der Heringsdorfer Bevölkerung dienen. Eines der übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Heringsdorfer Gemeindegebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und Grundversorgungsstandorte. Vor diesem Hintergrund wird ein Ausbau des Nahversorgungsstandortes an der Labahnstraße geplant. Die Erweiterung der Märkte trägt insgesamt betrachtet dazu bei, gemäß dem genannten übergeordneten Ziel, den bestehenden Grundversorgungsstandort an der Labahnstraße nicht nur zu sichern, sondern auch zu stärken.

Prüfung der Umweltbelange

Die Planung wurde nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

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

Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde für das Plangebiet im Frühjahr 2014 eine Übersichtskartierung zu Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt. Das Vorkommen der übrigen Artengruppen wurde anhand einer Potenzialabschätzung zur Eignung des Lebensraums bewertet. Weder im Rahmen der faunistischen Erfassungen noch der Potenzialabschätzung konnten für das Vorhaben relevante Arten ermittelt werden. In leerstehenden Gebäuden sind Betroffenheiten von Fledermäusen zu vermuten. Deshalb wurde eine CEF-Maßnahme bereits umgesetzt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Abriss der leerstehenden Gebäude bereits durchgeführt.

Im Jahr 2019 und 2021 wurden die Ergebnisse verifiziert. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden Bauzeiteneinschränkungen für die Baufeldfreimachung festgesetzt.

Des Weiteren kommt es zum Verlust von Biotopstrukturen durch die Versiegelung und die Inanspruchnahme sowie die Fällung und Gefährdung von Gehölzen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung berücksichtigt. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Des Weiteren wird für die vollständige Kompensation des Eingriffs als externe Maßnahme ein Ökokonto in Anspruch genommen.

Schutzgut Boden / Relief

Das Plangebiet wird von Sanden geprägt. Durch das Vorhaben kommt es im Plangebiet durch den weiteren Bau von Parkplätzen, Straßenflächen und Gebäuden zu einer großflächigen Versiegelung des Bodens. Die Inanspruchnahme von Boden wird multifunktionell zusammen mit dem Eingriff in das Schutzgut Tiere/Pflanzen kompensiert.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit fast flächendeckend für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserdargebot. Das Plangebiet liegt in einer rechtskräftigen Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Ahlbeck. Im Plangebiet existieren keine natürlichen Oberflächengewässer. Das Vorhaben hat keinen erheblich nachteiligen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung beschränken sich auf die ergänzenden Versiegelungsbereiche. Es geht zwar durch die erhöhte Versiegelung Fläche für die Grundwasserneubildung verloren, jedoch soll die Entwässerung mittels einer Wiederherstellung des früher vorhandenen Hauptregensammlers erfolgen. Somit verbleibt das anfallende Regenwasser im großräumigen Wasserkreislauf.

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie liegt das Plangebiet nicht im Hochwasserrisikogebiet.

Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet gehört zum Östlichen Küstenklima. Als Kaltluftentstehungsgebiet haben die Flächen aufgrund der geringen Kaltluftproduktionsrate eine geringe Bedeutung. Als

Frischluftentstehungsgebiet ist das Plangebiet für die angrenzenden Siedlungsflächen nicht relevant, da das lokale Klima durch die Land-Seewindzirkulation überprägt ist. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es wurde außerdem eine Gutachtliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die Grenzwerte für die betrachteten Schadstoffe mit großer Sicherheit eingehalten werden. Eine Ergänzung zur o.g. gutachterlichen Stellungnahme vertritt ebenfalls die Aussage, dass mit dem überarbeiteten Planentwurf keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“. Die Landschaft des Plangebiets ist geprägt durch die Bebauung mit Grünflächen und Privatgärten. Durch eine weitere Bebauung der derzeit existierenden Freiräume kann es zu einer geringen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes kommen. Die überplanten Grünflächen befinden sich hauptsächlich innerhalb der geschlossenen Bebauung und sind von außen kaum wahrnehmbar. Die Umsetzung des Vorhabens führt daher nicht zum Verlust relevanter landschaftsbildwirksamer Strukturen. Die Bebauung wird an die angrenzenden Bebauungsstrukturen angepasst.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird durch das Vorhaben unwesentlich beeinflusst. Es handelt sich um einen vorbelasteten innerörtlichen Standort mit überwiegend störungstoleranten Arten sowie anthropogen beeinflussten Habitaten. Durch das Vorhaben kommt es zu keinem relevanten Verlust der Vielfalt an Arten und Habitaten, da in der Umgebung weiterhin eine gleichartige biologische Vielfalt vorhanden bleibt und das Plangebiet zukünftig ähnliche Habitats hervorbringt und durch ähnliche Arten besiedelt werden wird.

Schutzgut Mensch

Die Anwohner haben größtenteils einen direkten Zugang zu den rückwärtigen Grün- und Gehölzflächen. Die größten Grünflächen sind jedoch nicht bzw. beschränkt zugänglich. Dadurch, dass diese nicht erhalten und bebaut werden, kann es zu einer Minderung der Erholungsfunktion kommen. Der vorhandene und auszubauende Einzelhandelsstandort stellt die Versorgung für die umgebenden Gebiete dar. Die Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten wird durch die Planung erhöht. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem, wobei die erforderlichen Verkehrsflächen für den Um- und Ausbau des Knotenpunktes L 266/Neuhofer Straße/Labahnstraße/Schulstraße Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Schalltechnische Beurteilung wurde zum Verkehrs- und zum Gewerbelärm erstellt und in einer Fortschreibung in 2021 und 2022 angepasst. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden die gesetzlichen Richtwerte auf den angrenzenden Grundstücken eingehalten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Kulturgüter und konkrete Denkmalbelange vorhanden. Bodendenkmäler und Bodendenkmalverdachtsflächen sind nicht bekannt. Bei den

Denkmälern handelt es sich um ein einzelnes Gebäude (Neuhofer Str. 64) sowie um einen Denkmalbereich (Denkmalbereich Seebad Heringsdorf), der das Plangebiet teilweise abdeckt. Das Baudenkmal bleibt im Bestand als solches erhalten und wird als Denkmal im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Denkmalschutzbereich Seebad Heringsdorf ist im Rahmen des Bebauungsplanes der Abbruch und Neubau des Einzelhandelsstandortes sowie die Bebauung der nördlichen brachliegenden Gartenbereiche geplant. Das Einzelhandelsgebäude weist keine typischen Charakteristika der zu schützenden Bebauung auf, sodass es hier zu keiner Beeinträchtigung kommt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein Einfügen der neu geplanten Wohnbebauung in die Umgebung sichergestellt.

Wechselwirkungen

Zwischen den genannten Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von und zwischen Schutzgütern wurden im Rahmen der jeweiligen schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen auf.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt ca. 1,42 ha Kompensationsflächenäquivalente. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Baumpflanzungen festgesetzt. Diese können anteilig für die Kompensation des Eingriffes herangezogen werden, so dass über diese Ausgleichsmaßnahme ca. 0,02 ha Kompensationsflächenäquivalente gedeckt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich neben der Festsetzung von Baumpflanzungen der Bedarf externer Kompensationsmaßnahmen. Dazu wird das Ökokonto VG-023 „Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg“ in Anspruch genommen und ein Vertrag zwischen dem Betreiber des Ökokontos und dem Vorhabenträger geschlossen. Das Ökokonto liegt in der Gemeinde Loissin im Ortsteil Ludwigsburg und umfasst mehrere Einzelmaßnahmen. Dabei handelt es sich um die Entwicklung eines bisher entwässerten Feuchtwaldes, die Erhaltung und Entwicklung eines Torfmooses, die Erstaufforstung von Waldflächen sowie die Aufbereitung einer Kiesgrube als Habitat für verschiedene Arten. Für die Deckung des Kompensationsbedarfes werden ca. 1,39 ha Kompensationsflächenäquivalente in Anspruch genommen.

Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde gemäß BauGB in der derzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Im Zuge des Planungsprozesses und aufgrund von vorgebrachten Anregungen in der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Erarbeitung von verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen, in deren Ergebnis planungsrechtliche Festsetzungen (u.a. Lärmschutzwände) in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Im Weiteren widerlegt eine Gutachterliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Immissionen sowie eine Schattenwurfsimulation Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 30.03.2023 nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung der von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 gefasst.

Mit der Vorhabenträgerin wurde im Vorfeld der Beschlussfassung ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der verbindliche Regelungen hinsichtlich Verantwortlichkeiten und der Kostentragung für die Maßnahmen der Planung und Umsetzung des Vorhabens beinhaltet.

Seebad Ahlbeck, den 13.11.2023


Dr. Laura Isabelle Marisken
Bürgermeisterin

