

**Erklärung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
nach § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 57
„1. Ergänzung und 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“**

Gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) „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. 57 umfasst die Flurstücke 103 und 104 (Ergänzungsgebiet) sowie 105/1, 105/3, 105/5 und 105/6 (Änderungsgebiet) mit einer Gesamtfläche von rd. 4.266 m².

Das Plangebiet befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Ortsteils Seebad Ahlbeck im Bereich des Jägersberges und südlich des Gothenweges.

Planungsziel

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Verbindung mit einer Verbesserung und Aufwertung der städtebaulichen Situation. Das Ergänzungsgebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit zur Erschließung einer kleinteiligen Standortreserve und Arrondierung dar. Das Änderungsgebiet wird einbezogen, um ein zusätzliches Baufeld auszuweisen und die Erschließung der rückwärtig des Gothenweges gelegenen Grundstücke des Ergänzungs- und Änderungsgebietes zu regeln.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser. Die Gesamtkapazität liegt bei 9 Wohneinheiten, davon sind 2 Wohneinheiten bereits in den Kapazitäten der Ursprungssatzung enthalten, so dass zusätzlich 7 Wohneinheiten in die gemeindliche Gesamtbilanzierung einzustellen sind.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 57 werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich berücksichtigt.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Bereitstellung von stark nachgefragtem individuellem Wohnraum.

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:

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an einem durch Vornutzung geprägten Standort erfolgt eine städtebauliche Abrundung zu den umgebenden Wohngrundstücken. Aufgrund der identischen Schutzbedürftigkeiten der umgebenden Nutzungen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht zu erwarten. Für die vorgesehene kunstgewerbliche Werkstatt wurden eine schalltechnische Stellungnahme sowie eine Geruchsbetrachtung erstellt, die mögliche Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen ausschließen lassen. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung wurden die durch den Schienenverkehr verursachten Geräuschemissionen auf das Plangebiet ermittelt und bewertet und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die geplante Wohnbebauung bedingt Verluste von siedlungstypischen Biotopen, die von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Der Verlust der Biotope bedingt ein Kompensationserfordernis, welches durch Ablösung von Ökopunkten im Ökokonto „Insel Görmitz“ ausgeglichen werden kann. Die Fällung von gesetzlich und gemeindlich geschützten Bäumen ist unvermeidbar. Die Ersatzpflanzungen können auf den Baugrundstücken umgesetzt werden. Zusätzlich sind Ausgleichszahlungen erforderlich. Den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch bauzeitliche Regelungen wirkungsvoll begegnet werden.

Schutzgut Boden

In den Bereichen der geplanten Wohnbebauungen sind infolge der Versiegelungen funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Schutzgut Fläche

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung des Plangebietes Rechnung getragen wurde. Die geplante Bebauung im Ergänzungsgebiet schließt unmittelbar an Wohnnutzungen an und stellt damit eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur dar.

Schutzgut Wasser

Die kleinteilige Bebauung im Plangebiet und die damit verbundenen Bodenversiegelungen haben keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Das Plangebiet befindet sich derzeit noch in der Trinkwasserschutzzone II und in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Die Belange des Trinkwasserschutzes wurden in die Planungen eingestellt und Maßnahmen des Grundwasserschutzes festgesetzt.

Die untere Wasserbehörde hat mit der abschließenden Stellungnahme vom 05.02.2021 für die einzelnen Bauvorhaben die Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV unter Einhaltung von Auflagen in Aussicht gestellt.

Schutzgut Klima/ Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich mit der Umsetzung der Planvorhaben keine Befindlichkeiten, da sich der aus kleinklimatischer Sicht bedeutsame Vegetationsanteil des geplanten Wohngebietes im Vergleich zu den jetzigen siedlungstypischen Nutzungen nicht maßgeblich ändern wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplanten Wohngebäude schließen an einen bereits von siedlungstypischen Nutzungen geprägten Standort an. Durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine harmonische Abrundung des Ortsbildes gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind jedoch jederzeit Funde möglich. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist durch die bestehenden Nutzungen bereits begrenzt. Die Umsetzung der Planungen bedingt keine weiteren Veränderungen für das Schutzgut, da vorrangig siedlungstypische Strukturen mit vergleichbaren Einschränkungen für die Artenvielfalt entstehen werden. Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Teile des Plangebietes befinden sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 16.11.2020 für die betroffenen Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 57 die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung des Landkreises Ostvorpommern zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) erteilt.

Im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen.

Die Kompensation der Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Da im Umfeld des Plangebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, erfolgte eine Ablösung von 694 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich und gemeindlich geschützten Bäumen unvermeidbar. Der zu fällende Gehölzbestand ist auf den Baugrundstücken auszugleichen. Zusätzlich werden für zwei Ersatzpflanzungen Ausgleichszahlungen erforderlich. Für die Fällung der gesetzlich und gemeindlich geschützten Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Für die erhaltenswerten Bäume wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Im Ergebnis einer **Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung** wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände der Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen zu zulässigen Zeiten für den Abriss der Gebäude und Gehölzrodungen) nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich. Schalldämmmaße von Außenbauteilen und die lärmabgewandte Orientierung von besonders schützenswerten Räumen gewährleistet werden.

Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 57 wurde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 27.01.2022 nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 gefasst.

Mit den Vorhabenträgern wurden im Vorfeld der Beschlussfassung Städtebauliche Verträge geschlossen, der verbindliche Regelungen hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und der Kostentragung für die Maßnahmen der Planung und Umsetzung der Vorhaben beinhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 57 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heringsdorf befindet sich jedoch in Neuaufstellung.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, welcher der Genehmigung bedarf.

Die Genehmigung wurde beantragt.

Ostseebad Heringsdorf, den

Die Bürgermeisterin

03.02.2023

