

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Korswandt - Gemeindevertretung Korswandt

Informationsvorlage-Nr:  
GVKw-0182/20

Titel:

Entwurf Bebauungsplan Nr. 35 ""Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hier: Beteiligung der Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Pfitzmann

Datum:  
16.04.2020

Status: öffentlich

### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf, Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zu erteilen.

### Sachverhalt:

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf die Gemeinde Korswandt als Nachbargemeinde.

Die Gemeinde Heringsdorf befindet sich im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 35 für den Einzelhandelsstandort in Heringsdorf Neuhoof. Die beiden bestehenden Einkaufsmärkte sollen weggerissen und über den Bebauungsplan mit einer größeren Verkaufsfläche neu planungsrechtlich gesichert werden. Als Infrastrukturstandort wurde dieser Standort in einem Einzelhandelsgutachten bereits beurteilt und die geplante Verkaufsfläche als für erforderlich bestätigt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird empfohlen.

**Gemeinde  
Ostseebad Heringsdorf  
Die Bürgermeisterin**



Gemeinde Ostseebad Heringsdorf  
Kurparkstraße 4 \* 17419 Seebad Ahlbeck

Amt Usedom Süd  
Für die Gemeinde Korswandt  
Markt 7

17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	17. April 2020		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 60	zda		

**Öffnungszeiten:**

Montag	08.30 - 12.00 Uhr
Dienstag	08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	08.30 - 12.00 Uhr

**Telefon:** (03 83 78) 250 0  
**Direktwahl:** 250 26  
**Telefax:** (03 83 78) 250 38  
**E-Mail:** [antje.hartwig@ahlbeck.de](mailto:antje.hartwig@ahlbeck.de)  
**Internet:** [www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de](http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de)

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Auskunft erteilt  
Antje Hartwig

Datum  
8. April 2020

Entwurf des B-Planes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf


Hier: Beschluss der öffentlichen Auslage des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat während ihrer Sitzung am 27.02.2020 beschlossen, den Entwurf des B-Planes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Stand 01/2020) öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Anlage dieses Schreibens übergebe ich Ihnen eine Ausfertigung des Entwurfes mit der Bitte um Hergabe Ihrer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. innerhalb eines Monats. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in der Zeit vom 20.04.2020 bis einschließlich 22.05.2020 erfolgen. Ich weise daraufhin, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unbeachtet bleiben können.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

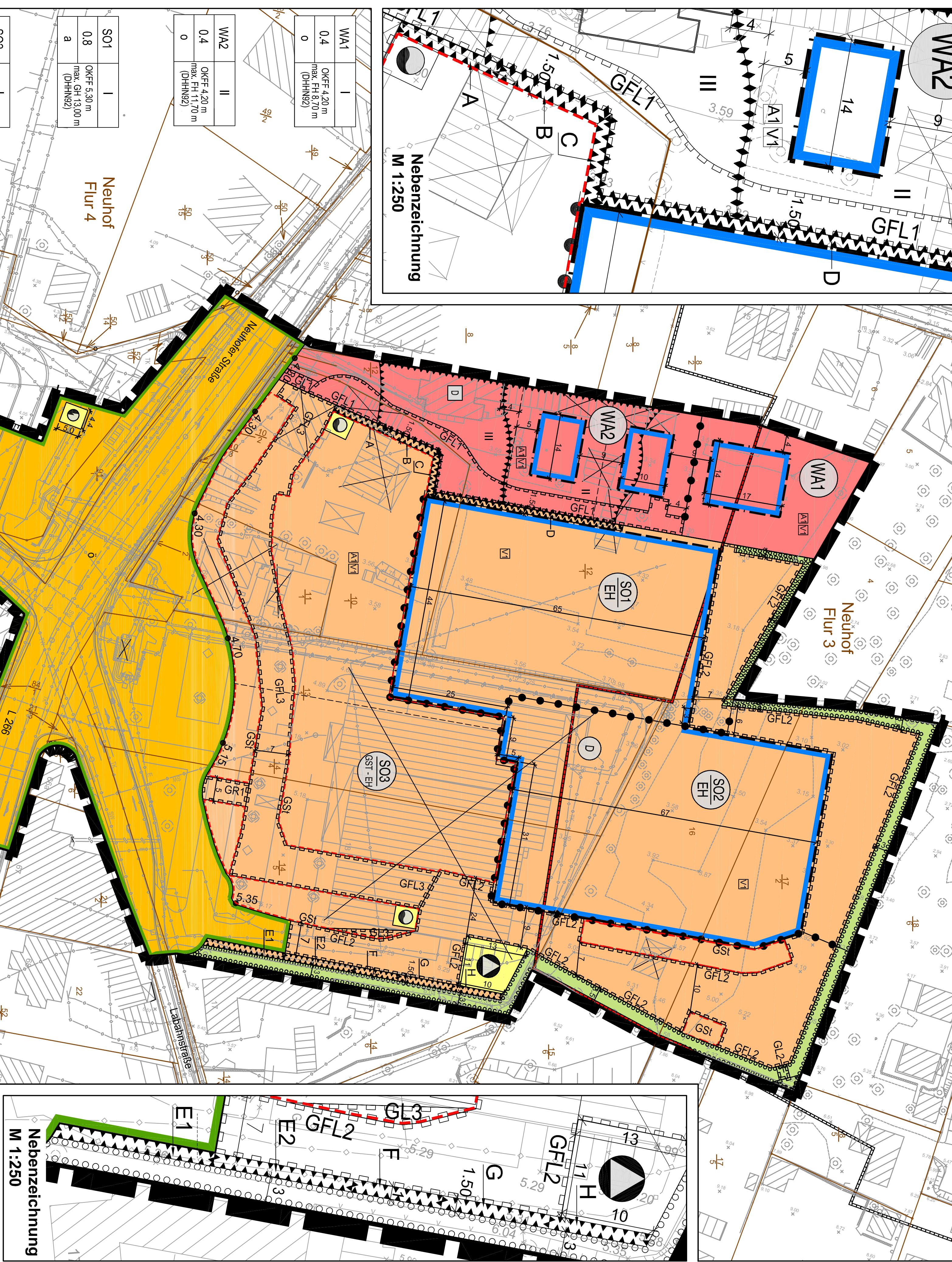
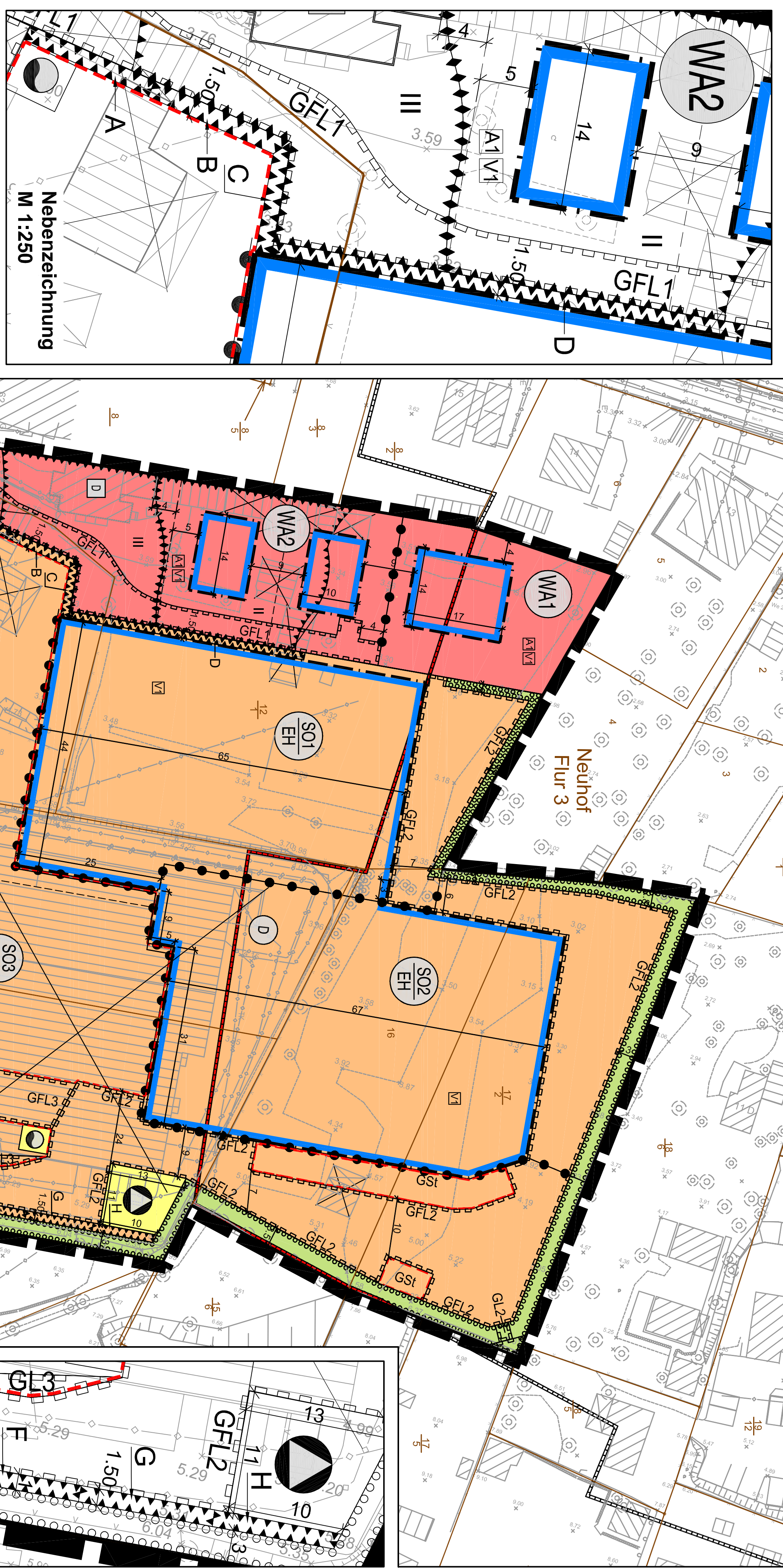
Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

  
Antje Hartwig  
Amt für Bau und Gemeindeentwicklung  
-Planung und Stadtentwicklung-

Anlage  
Entwurf des  
B-Planes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort  
Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“  
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf  
(Papierausfertigung)



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35  
"Einzelhandelsstandort Heiringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet"  
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVC

- [illegible]

**Text (Teil E)**

**I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BaugB und BauNVO**

- [illegible]

## GFL1

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1) besetzten Flächen umfassen das Anlieger des WA1 und WA2 die Flächen zu befahren und zu begehen sowie der

- [illegible]

7. **Le**

## 7.1 Aktiver Lärmschutz:

- [illegible]

## w-Stellplätze

10.2006 Anwendung:

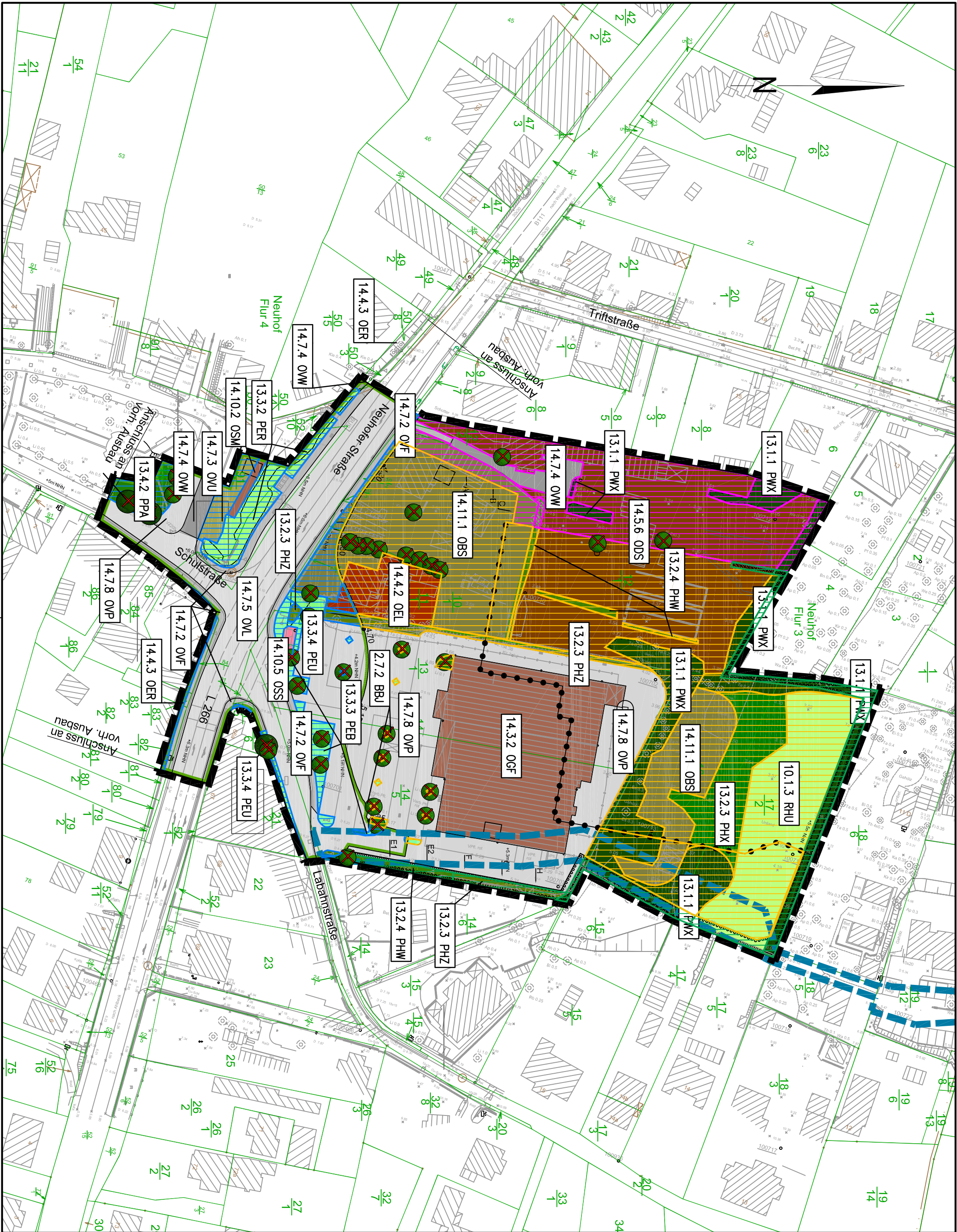
- [illegible]

## D. Die Gemeinderäte

ehrenden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist dargestellt worden.

- [illegible]





LEGENDE-BESTAND

B-Plangrenze

BIOTOPTYPEN

2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

2.3.3 BHB § Baumshecke

10. Staudensäume, Ruderalfluren und Triftsrassen

10.1.3 RHU Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- 13.1.1 PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- 13.2.1 PHX Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten
- 13.2.3 PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- 13.2.4 PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
- 13.3.2 PER Artenarmer Zierrasen
- 13.3.3 PEB Beet/Robotte
- 13.3.4 PEU Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- 13.4.2 PPA Strukturarme, ältere Parkanlage

14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

- 14.3.2 OGF Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
- 14.4.2 OEL Lockeres Einzelhausgebiet
- 14.4.3 OER Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
- 14.5.6 ODS Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
- 14.7.2 OVF Versiegelter Rod- und Fußweg
- 14.7.3 OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- 14.7.4 OWL Wirtschaftsweg, versiegelt
- 14.7.5 OVL Straße
- 14.7.8 OVP Parkplatz, versiegelte Freifläche
- 14.10.2 OSM Kleiner Müll- und Schutzplatz
- 14.10.5 OSS Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
- 14.11.1 OBS Bruchfläche der städtischen Siedlungsbereiche

Konflikte

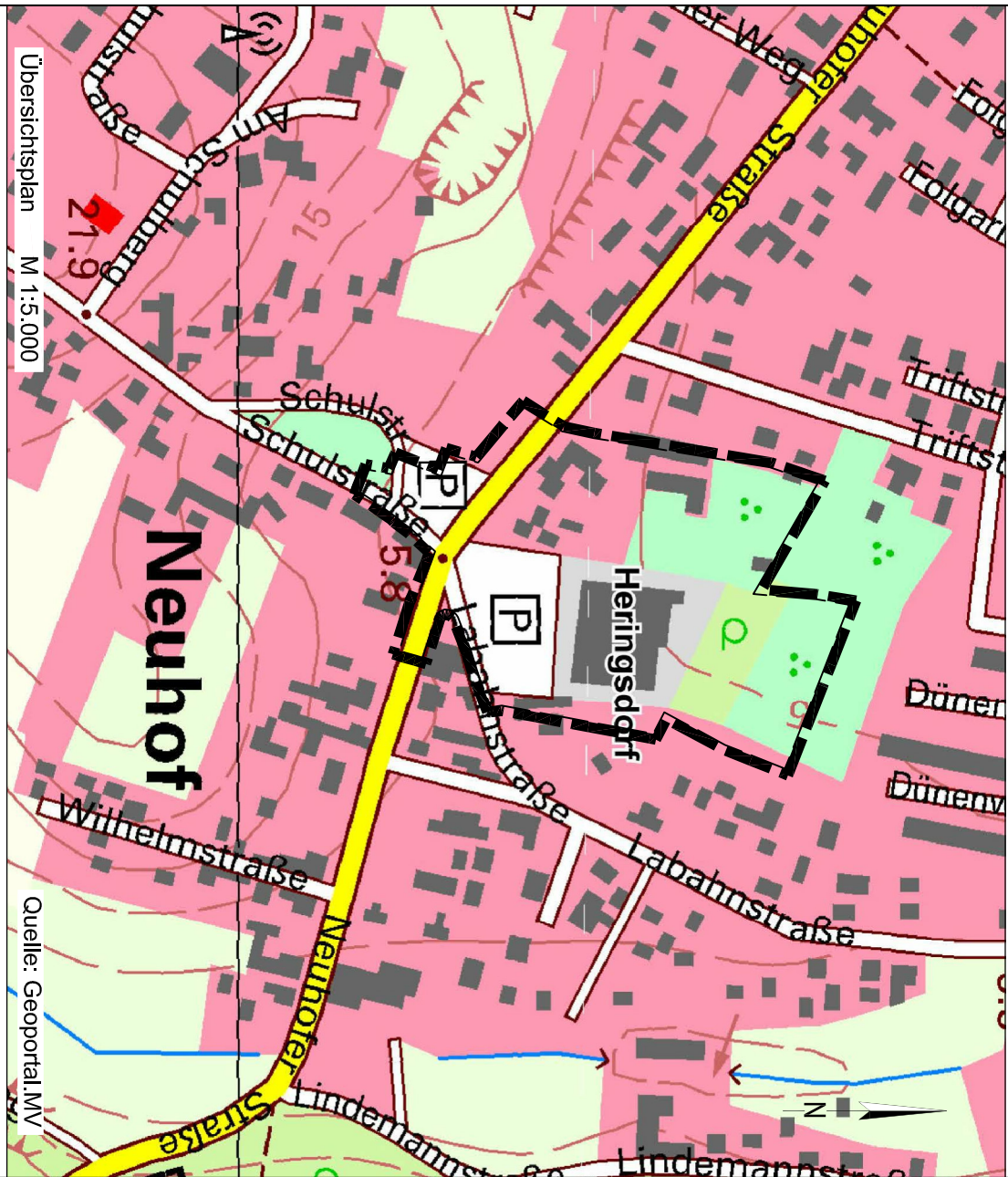
- Inanspruchnahme allg. Wohngebiete
- Inanspruchnahme Straßenverkehrsfläche
- Inanspruchnahme Sonderbauflächen
- Inanspruchnahme Grünflächen

Anlage 1

Bestands- und Konfliktplan zum  
Bebauungsplan Nr. 35  
"Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet"

Entwurf

M 1 : 1000



Planverfasser:  
IPO Unternehmensgruppe GmbH  
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION  
Poggenweg 28 • 17489 Greifswald

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf  
Kurparkstraße 4  
17419 Seebad Ahlbeck

Stand : Januar 2020



# **Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

## **Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“**

### **Begründung zum Entwurf mit Umweltbericht**



## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>7</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>8</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>9</b>
<b>I      Begründung zum B-Plan Nr. 35 .....</b>	<b>11</b>
<b>1      Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>11</b>
<b>2      Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>12</b>
2.1      Räumlicher Geltungsbereich.....	12
2.2      Bestandsanalyse .....	15
2.2.1      Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Strukturen .....	15
2.2.2      Nutzungsarten .....	19
2.2.3      Einzelhandel .....	21
2.2.4      Entwässerung .....	22
2.2.5      Verkehrserschließung .....	23
2.3      Städtebauliche Missstände .....	24
2.3.1      Nutzungen und Bebauungsstrukturen .....	24
2.3.2      Infrastrukturproblem Verkehr.....	26
2.3.3      Infrastrukturproblem Entwässerung.....	26
<b>3      Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>27</b>
3.1      Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	27
3.1.1      Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) ..	27
3.1.2      Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RROP VP).....	29
3.2      Flächennutzungsplan .....	31
3.3      Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen .....	32
3.3.1      Denkmalschutz .....	32
3.3.2      Stellplatzsatzung.....	36
3.3.3      Satzung über den Gehölzschutz Seebad Heringsdorf.....	36
3.3.4      Werbeanlagensatzung .....	37
3.3.5      Bergbauberechtigungen.....	37
3.3.6      Grenznaher Raum .....	37
3.3.7      Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne ....	38
3.4      Planfeststellungs- / genehmigungsverfahren .....	38
3.5      Sonstige Planungen .....	39
3.5.1      Lärmaktionsplan.....	39

---



3.5.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	40
3.5.3	Klimaschutzkonzept .....	41
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>42</b>
4.1	Ziele der Planung .....	42
4.2	Art des Verfahrens.....	42
4.3	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	43
4.4	Städtebauliche Konzeption .....	44
4.5	Entwässerung.....	46
4.6	Verkehr.....	47
4.6.1	Stellplatzflächen.....	49
4.6.2	Lieferverkehr.....	50
4.6.3	Fuß- und Radverkehr .....	50
4.6.4	Feuerwehr.....	52
4.7	Immissionsschutz .....	52
4.7.1	Lärmimmissionen.....	53
4.7.2	Schadstoffimmissionen .....	54
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>54</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	54
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen.....	55
5.1.2	Sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO1 .....	56
5.1.3	Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2 .....	58
5.1.4	Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel SO3 .....	59
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	59
5.2.1	Höhenlage .....	60
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	60
5.2.3	Grundflächenzahl und Überschreitung der Grundflächenzahl .....	61
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	62
5.3.1	Bauweise .....	62
5.3.2	Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche .....	63
5.4	Nebenanlagen .....	63
5.4.1	Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO1, SO2 und SO3.....	63
5.4.2	Werbeanlagen .....	64
5.4.3	Stellplätze und Garagen.....	65
5.5	Verkehrsfläche.....	65
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	66
5.7	Grünordnung .....	67
5.7.1	Private Grünfläche .....	67

---



5.7.2	Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	68
5.7.3	Pflanzliste .....	69
5.8	Lärmschutz.....	70
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	75
5.9.1	Dachgestaltung.....	75
5.9.2	Ordnungswidrigkeiten .....	75
5.10	Ver- und Entsorgung .....	75
5.10.1	Leitungsbestand und Medienanbindung .....	75
5.10.2	Trinkwasserbedarf .....	76
5.10.3	Löschwasserbedarf.....	76
5.10.4	Regenentwässerung.....	77
5.10.5	Schmutzwasserentsorgung.....	77
5.10.6	Transformatorenstation.....	78
5.10.7	Abfall .....	78
5.11	Artenschutzrechtliche Belange, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	78
5.12	Altlasten .....	79
5.13	Denkmalschutz und -pflege .....	79
5.13.1	Denkmalbereich (Gesamtanlage) .....	79
5.13.2	Baudenkmal.....	81
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>82</b>
<b>II</b>	<b>Umweltbericht zum B-Plan Nr. 35.....</b>	<b>83</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens .....</b>	<b>83</b>
1.1	Aufgabenstellung.....	83
1.2	Angaben zum Standort.....	84
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	85
1.3.1	Art und Umfang des Vorhabens .....	85
1.3.2	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	85
<b>2</b>	<b>Fachziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>89</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring.....</b>	<b>90</b>
3.1	Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	91
3.1.1	Bestand und Bewertung.....	91
3.1.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	93
3.1.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	93
3.1.4	Umweltrelevante Maßnahmen .....	101

---



3.1.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	107
3.2	Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	107
3.2.1	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	108
3.2.2	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	108
3.2.3	Umweltrelevante Maßnahmen .....	109
3.2.4	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	109
3.3	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	109
3.3.1	Bestand und Bewertung.....	109
3.3.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	110
3.3.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	110
3.3.4	Umweltrelevante Maßnahmen .....	111
3.3.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	111
3.4	Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	112
3.4.1	Bestand und Bewertung.....	112
3.4.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	112
3.4.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	112
3.4.4	Umweltrelevante Maßnahmen .....	113
3.4.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	113
3.5	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	113
3.5.1	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	114
3.5.2	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	114
3.5.3	Umweltrelevante Maßnahmen .....	115
3.5.4	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	115
3.6	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	115
3.6.1	Bestand und Bewertung.....	115
3.6.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	116
3.6.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	116
3.6.4	Umweltrelevante Maßnahmen .....	116
3.6.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	116
3.7	Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	116
3.7.1	Bestand und Bewertung.....	116
3.7.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	116
3.7.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	117
3.7.4	Umweltrelevante Maßnahmen .....	118
3.7.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	118
3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	118
3.8.1	Bestand und Bewertung.....	118

---



3.8.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	118
3.8.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	118
3.8.4	Umweltrelevante Maßnahmen .....	119
3.8.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	119
3.9	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	119
3.9.1	Bestand und Bewertung.....	119
3.9.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung) .....	121
3.9.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....	121
3.9.4	Umweltrelevante Maßnahmen .....	122
3.9.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....	122
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>122</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen .....</b>	<b>122</b>
<b>6</b>	<b>Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht .....</b>	<b>124</b>
<b>7</b>	<b>Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>124</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>124</b>
<b>III</b>	<b>Verfahrensschritte zum B-Plan Nr. 35 .....</b>	<b>126</b>
<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>126</b>
<b>2</b>	<b>Erlass einer Veränderungssperre .....</b>	<b>126</b>
<b>3</b>	<b>Landesplanerische Abfrage.....</b>	<b>126</b>
<b>4</b>	<b>Landesplanerische Stellungnahme.....</b>	<b>126</b>
<b>5</b>	<b>Stellungnahme Amt für Kreisentwicklung .....</b>	<b>127</b>
<b>6</b>	<b>Stellungnahme Umweltamt.....</b>	<b>127</b>
<b>7</b>	<b>Stellungnahme Gesundheitsamt .....</b>	<b>127</b>
<b>8</b>	<b>Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde .....</b>	<b>127</b>
<b>9</b>	<b>Fortführungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereichs .....</b>	<b>129</b>
<b>10</b>	<b>1. Änderung der Veränderungssperre .....</b>	<b>129</b>
<b>11</b>	<b>Scoping .....</b>	<b>129</b>
<b>12</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....</b>	<b>130</b>
<b>IV</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>131</b>
<b>V</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>132</b>
<b>VI</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>133</b>

---



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Änderung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf .....	13
Abbildung 2: Geltungsbereich B-Plan Nr. 35 .....	15
Abbildung 3: Lage im Gemeindegebiet.....	16
Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich.....	16
Abbildung 5: Baustruktur im Plangebiet.....	17
Abbildung 6: Geschossigkeit im Plangebiet .....	17
Abbildung 7: Geschossigkeit um das Plangebiet .....	18
Abbildung 8: Höhengsituation um das Plangebiet.....	19
Abbildung 9: Höhengsituation im Plangebiet .....	19
Abbildung 10: Einzelhandelsstandort Labahnstraße .....	20
Abbildung 11: Wohnbebauung an der Neuhofer Straße .....	20
Abbildung 12: Nutzungsstruktur.....	21
Abbildung 13: Oberflächenwasser .....	22
Abbildung 14: Knotenpunkt L 266.....	24
Abbildung 15: Auszug FNP Ostseebad Heringsdorf .....	32
Abbildung 16: Lageplan Denkmalbereich und Werbeanlagensatzung .....	33
Abbildung 17: Gelände und Bebauung– Umgebung in einem 300m Radius.....	35
Abbildung 18: Baudenkmal Neuhofer Straße 64.....	36
Abbildung 19: Lageplan Werbeanlagensatzung.....	37
Abbildung 20: Angrenzende B-Pläne .....	38
Abbildung 21: Maßnahmenkonzept - Heringsdorf L 266 (Neuhofer Straße).....	40
Abbildung 22: Auszug FNP-Entwurf 09/2016 Ostseebad Heringsdorf .....	44
Abbildung 23: Flächenausweisung für Neuordnung der Verkehrsflächen .....	49
Abbildung 24: Einzugsgebiet der Märkte .....	51
Abbildung 25: Ausführung der östlichen Lärmschutzwand.....	73

---



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkehrsbelastungen – Analyse 2014.....	23
Tabelle 2: Erweiterung des Einzelhandelsstandortes .....	45
Tabelle 3: Tagesbelastungswerte Kfz-Verkehr .....	47
Tabelle 4 :Länge und Höhe der Lärmschutzwände .....	72
Tabelle 5: Flächenbilanz.....	82



## Abkürzungsverzeichnis

ARL	Amt für Raumordnung und Landesplanung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
°C	Grad Celsius
CEF	Continuous Ecological Functionality-Measures
dm	Dezimeter
DSchG M-V	Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
ETRS	European Terrestrial Reference System
EZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Heringsdorf
FFH	Fauna-Flora-Habitate
FH	Firsthöhe
FNP	Flächennutzungsplan
GH	Gebäudehöhe
GLP	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
GLRP	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern
GRZ	Grundflächenzahl
h	Stunde
ha	Hektar
HBS	Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
Hei.	Heister
IPO	IPO Unternehmensgruppe GmbH (zuvor Ingenieurplanung-Ost GmbH)
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
KJ	Kalenderjahr
KP	Knotenpunkt
L	Landesstraße

---



LEP M-V	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern
LINFOS	Landesinformationssystem, Kartenportal des LUNG
LUNG	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
LSA	Lichtsignalanlage
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
mm/a	Millimeter pro Jahr
MMK	Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung
M-V	Mecklenburg Vorpommern
NatSchAG M-V	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
NHN	Normalhöhennull
NSG	Naturschutzgebiet
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RROP VP	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
SPA	Special Protected Area
Str.	Sträucher
SV	Schwerverkehr
UTM	Universale Transversale Mercator-Abbildung
Vkfl.	Verkaufsfläche



## **I Begründung zum B-Plan Nr. 35**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Planaufstellung ist die beabsichtigte Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Labahnstraße im Ostseebad Heringsdorf mit der Entwicklung einer angrenzenden Wohnbebauung. Im Weiteren werden in diesem Verfahren die verkehrstechnische Anbindung sowie die Regenwasserproblematik vor Ort berücksichtigt.

Zur Analyse der derzeitigen Einzelhandelssituation in Heringsdorf wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) erstellt. Dieses wurde vom Büro Junker + Kruse bearbeitet und von der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im März 2019 beschlossen. 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 Seebädern Ahlbeck und Bansin liegt. Während diese beiden Seebäder eine Verkaufsfläche von 1,16 m<sup>2</sup> / Einwohner bzw. 0,91 m<sup>2</sup> / Einwohner aufweisen, liegt die Verkaufsfläche in Heringsdorf bei lediglich 0,54 m<sup>2</sup> / Einwohner (EZK, S. 76). Geeignete Standorte zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes sind jedoch weder im zentralen Versorgungsbereich noch in den übrigen wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen verfügbar (EZK, S. 81).

Der Einzelhandelsstandort zählt zu den Grundversorgungsstandorten, die der (fußläufigen) Nahversorgung der Heringsdorfer Bevölkerung dienen (EZK, S.98). 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 (EZK, S. 95).

Vor diesem Hintergrund wird ein Ausbau des Nahversorgungsstandortes an der Labahnstraße geplant, auf dem sich gegenwärtig ein ALDI- und ein EDEKA-Markt befinden. Mit dem Ausbau soll das Verkaufsflächenangebot erweitert werden, sodass die Verkaufsfläche im Seebad Heringsdorf von 0,54m<sup>2</sup> / Einwohner auf 0,94m<sup>2</sup> / Einwohner steigt und das Seebad Heringsdorf somit ein vergleichbares Verkaufsflächenangebot wie die anderen beiden See-

---



bäder bieten kann. Dadurch steigt das Verkaufsflächenangebot in der gesamten Gemeinde Ostseebad Heringsdorf auf 1,01m<sup>2</sup> / Einwohner (EZK, S. 76).

Die Standorterweiterung zielt außerdem auf eine zeitgemäße Anpassung und Ausgestaltung des Einzelhandelsstandortes ab. Die Angebotsaufbereitung soll im Rahmen des Umbaus qualitativ verbessert werden. Das neue Angebot soll neben den Bedürfnissen der Einwohner auch die Bedürfnisse der Touristen decken (EZK, S. 75). Die touristische Nachfrage spielt für die Angebotserweiterung eine ebenso relevante Rolle, da sie einen wesentlichen Anteil der Kaufkraft, auch in der Nahversorgung, bildet. Der zeitweilige Bedarf durch touristische Versorgungsnotwendigkeiten kommt insbesondere durch die hohe Bettenzahl zustande. Zusammen mit Bansin und Ahlbeck stellt die Gemeinde Heringsdorf durchschnittlich 13.801 Betten (KJ 2013). Dadurch kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer erhöhten Nachfrage nach Nahversorgungsangeboten, über die Angebote für die Einwohner hinaus.

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. Der Anlass für die Planaufstellung ist daher die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Labahnstraße im Ostseebad Heringsdorf.

Zusätzlich wird eine Nachverdichtung der angrenzenden Wohnbebauung geplant.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes bezieht sich auf die Flurstücke der Gemarkung Neu-  
hof und umfasste zum Vorentwurf die folgenden Flurstücke:

#### **Flur 3**

8/7, 10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 13/1, 14/4, 14/5, 16, 17/2, 20/2, 21/3, 21/5, 82/1,  
83/1, 84/1, 91/1

Teilbereiche 52/15, 81/1, 91/19

#### **Flur 4**

50/3

---



## Teilbereiche 50/8

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 35 umfasst im südlichen Bereich die Verkehrsfläche, die in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit den Baugebieten steht. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs sollte der Ausbau des Knotenpunktes L 266 / Schulstraße auch im B-Plan erfasst werden. Dies erfolgt nun jedoch in einem eigenständigen Plangenehmigungsverfahren, welches einen anderen Bereich als der B-Plan umfasst. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den Bereich der Verkehrsfläche, der in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den festgesetzten Sondergebieten und Wohngebieten steht.

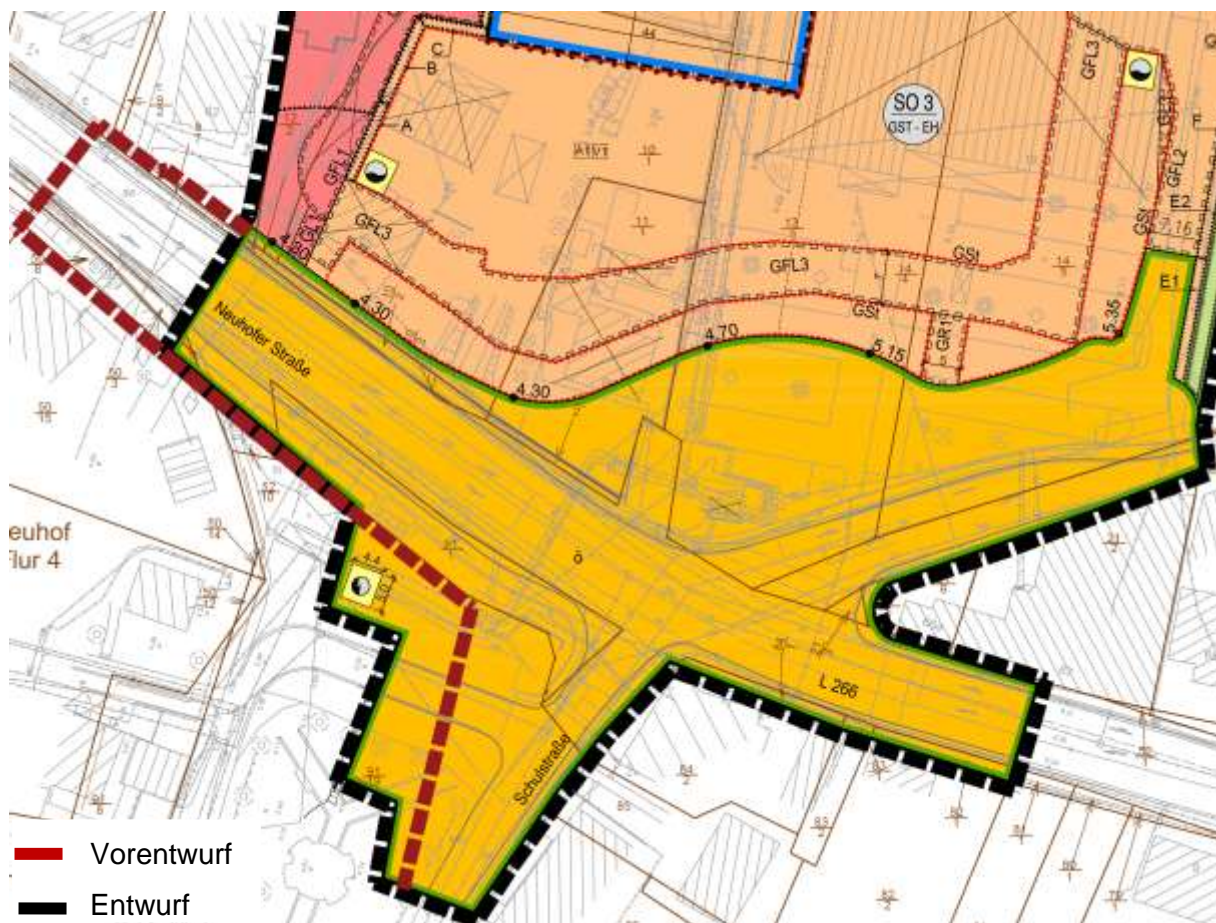


Abbildung 1 Änderung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf (Quelle: IPO 2019)

Um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen der verkehrlichen Erschließung und den Baugebieten zu berücksichtigen, wird die westliche und die östliche Grenze des Geltungsbereichs entlang der Allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete in Richtung der Verkehrsfläche fortgesetzt. Hierdurch ergibt sich im westlichen Bereich eine Reduzierung im Vergleich zum Vorentwurf. Im Osten wird die Fortsetzung des Geltungsbereichs in Richtung der Verkehrsfläche durch die angrenzenden Privatgrundstücke begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich ebenfalls erweitert. Dies ist einerseits bedingt durch die Verlegung einer Trafo-

Station. Um einen neuen Standort innerhalb des B-Plans realisieren zu können, wird der Geltungsbereich im Südwesten um eine geeignete Fläche erweitert. Andererseits berücksichtigt die Erweiterung im Südwesten Flächen für den Ausbau des Knotenpunktes.

Im Entwurf umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans daher folgender Flurstücke der Gemarkung Neuhoft:

### **Flur 3**

10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 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**

Teilbereiche 50/3

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Bebauung des Dünenwegs und der Triftstraße

im Osten: durch die Bebauung der Labahnstraße

im Süden: durch den Randbereich der Neuhofer Straße sowie die Grünfläche der Schulstraße

im Westen: durch die Bebauung der Triftstraße

Der Geltungsbereich ist in der Satzung zeichnerisch festgesetzt. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000.

---



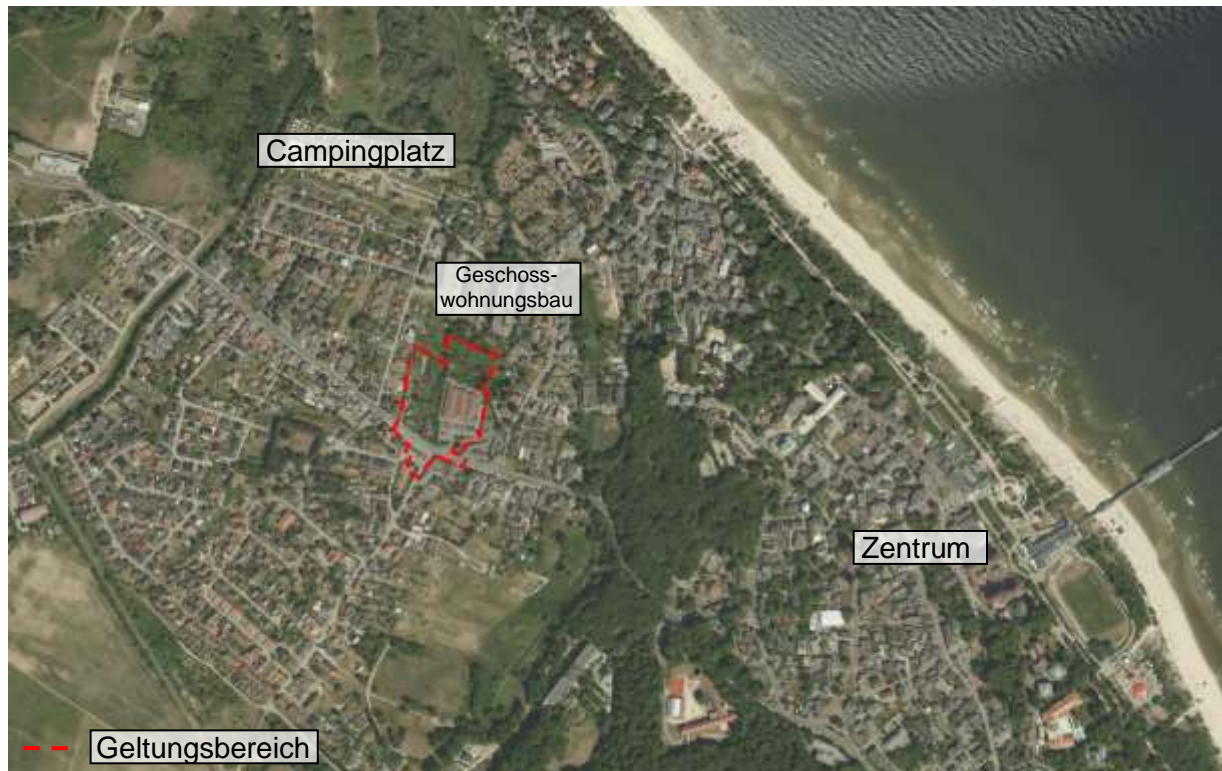


Abbildung 2: Geltungsbereich B-Plan Nr. 35  
(Quelle: IPO 2019)

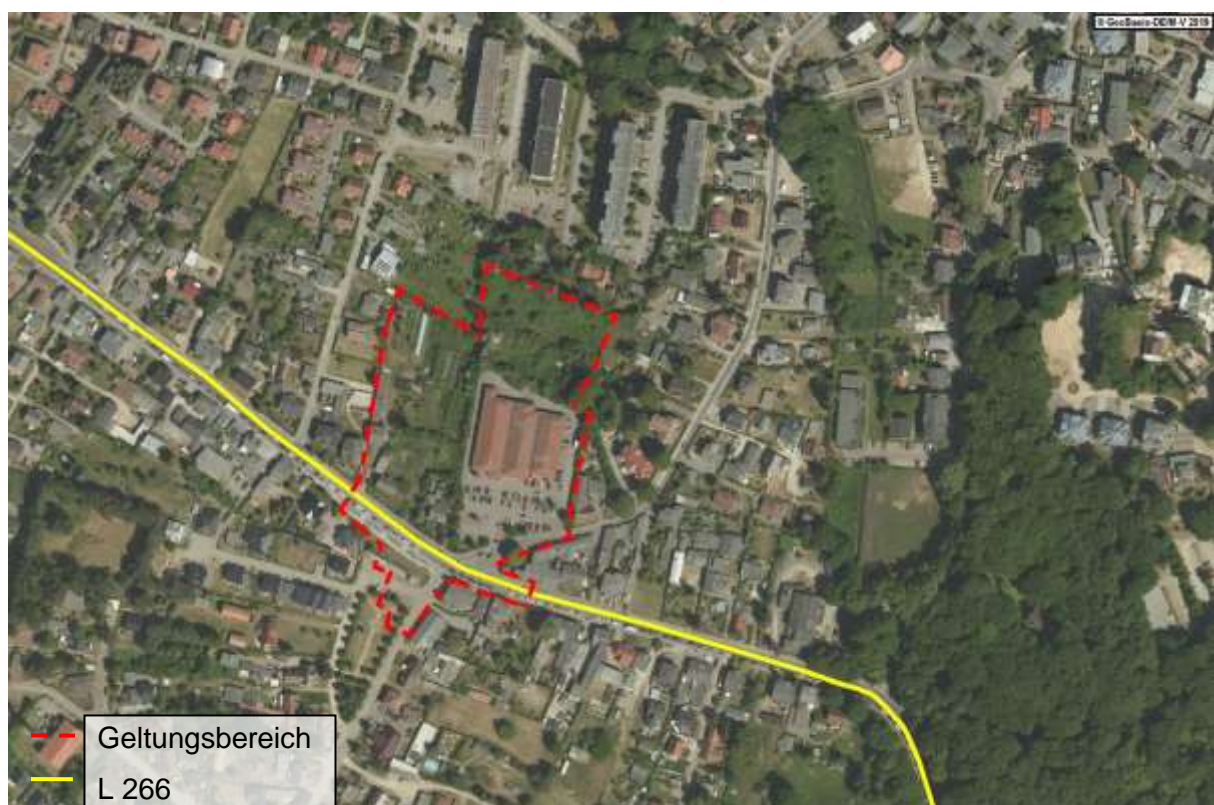
## 2.2 Bestandsanalyse

### 2.2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund 2,4 ha liegt im Innenbereich des Gemeindegebiets Ostseebad Heringsdorf an der L 266 und ist geprägt durch eine lockere ein- bis zweigeschossige Einzelbebauung sowie kleinere Gewerbeeinheiten. Im mittleren Bereich des Gebietes sind einzelne Baulücken und Grünflächen feststellbar. An der L 266 (Neuhofer Straße) sind die Einzelhandelsbetriebe ALDI und EDEKA angesiedelt und versorgen das nahe Wohnumfeld. Umliegend befinden sich in großer Anzahl Einfamilienhausgebiete sowie im Norden vier Zeilenbauten im Geschosswohnungsbau.



**Abbildung 3 Lage im Gemeindegebiet**  
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)



**Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich**  
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

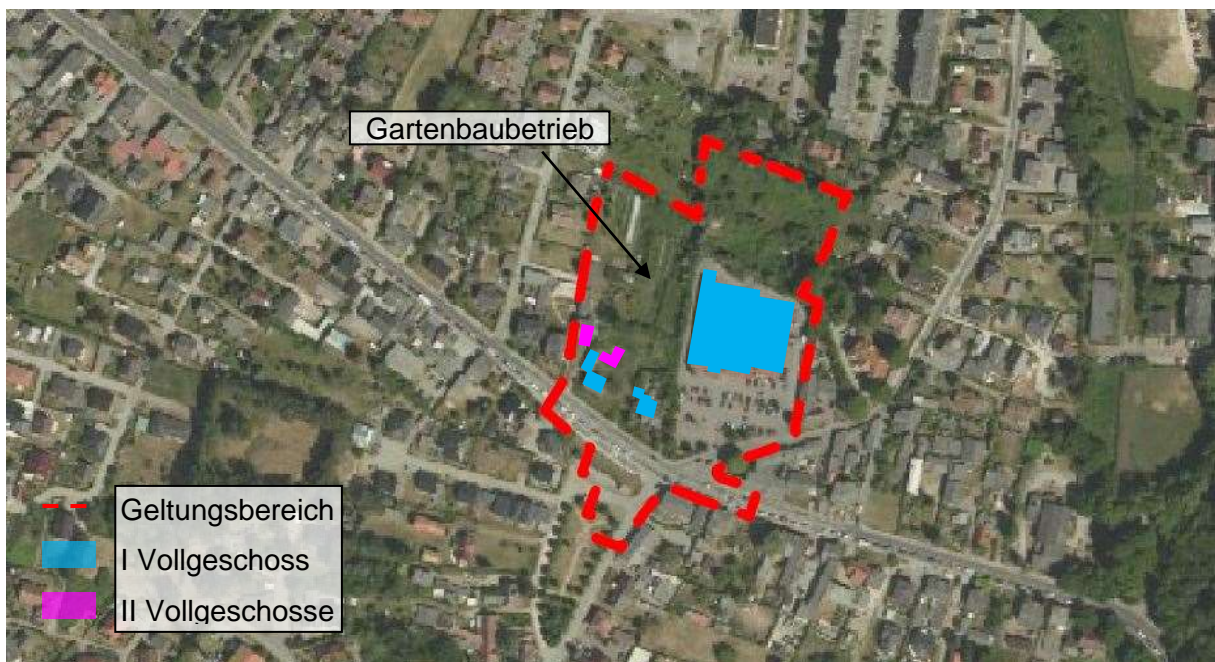


Die Lage der Bauten orientiert sich im Wesentlichen an der Straßenkante der Neuhofer Straße. Durch das Wegfallen des Gartenbaubetriebes im Nordwesten des Plangebietes werden großzügige Freiflächen gebildet, die sich in westlicher Richtung den locker und kleinteilig, vornehmlich mit Einfamilienhäusern bebauten Quartierräumen, sowie dem Einzelhandelsbetrieb im Osten öffnen. Die Einfamilienhäuser Neuhofer Straße 65 und 66 sind von Leerstand geprägt. Nr. 66 grenzt direkt an die Stellplätze des Einzelhandelsstandortes sowie den Kreuzungsbereich Neuhofer Straße/Labahnstraße/Schulstraße und verfügt über keinen entsprechenden Lärmschutz.



**Abbildung 5: Baustruktur im Plangebiet**  
(Quelle: IPO 2016)

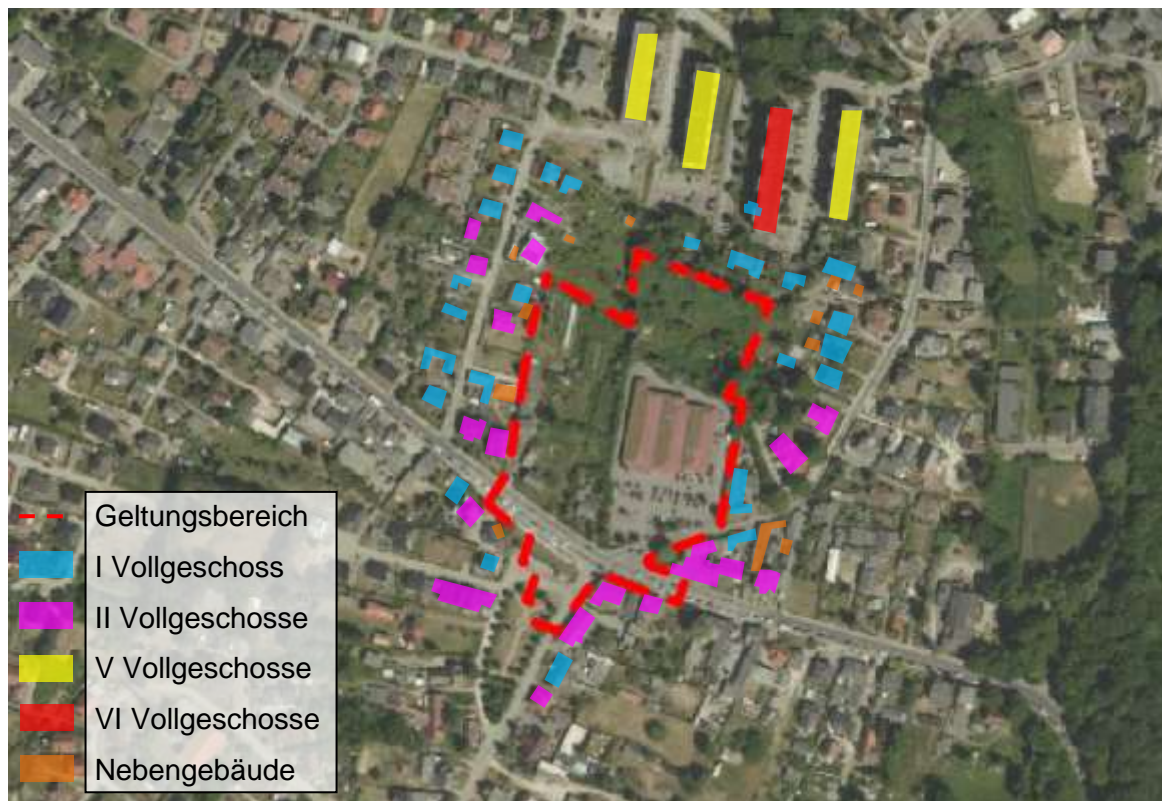
Im Geltungsbereich befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen mit Nebenanlagen sowie ein eingeschossiger Lebensmitteleinzelhändler mit zwei integrierten Märkten (ALDI und EDEKA).



**Abbildung 6: Geschossigkeit im Plangebiet**  
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

Der Einzelhandelsstandort grenzt westlich an ein Gebiet mit Wohnbebauung und den dazu gehörigen Hausgartengrundstücken. Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt ein Grundstück an, welches mit drei kleineren Ferienhäusern bebaut ist. Weiter nördlich davon liegen Zeilenbauten, welche als Mehrfamilienhäuser fungieren. Die Zeilenbauten sind parallel zueinander ausgerichtet. Das Plangebiet und die Zeilenbauten werden durch Grünflächen und weitere kleinere Wohngebäude voneinander getrennt. Im nördlichen Bereich befinden sich zurzeit auch Leerstände und ungeordnete Strukturen durch kleinere Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Anbauten) sowie eine brachliegende Grünfläche.

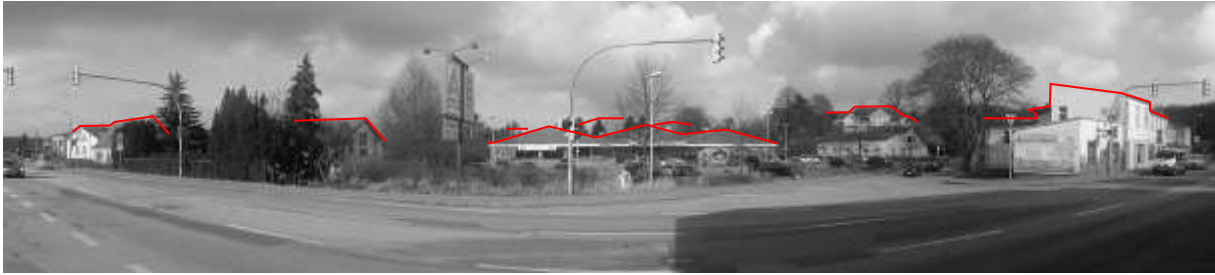
Insgesamt dominieren im Umfeld des Plangebiets zu fast allen Seiten hin Wohnstrukturen.



**Abbildung 7: Geschossigkeit um das Plangebiet**  
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

Die Geschosshöhen um das Plangebiet herum schwanken zwischen I und VI Vollgeschossen. Die vier Geschosswohnungsbauten im Norden sind aufgrund ihrer Höhe als städtebauliche Dominanten wahrzunehmen. Des Weiteren sind die Bauten entlang der Labahnstraße wegen des ansteigenden Geländes deutlich höher als die Gebäude entlang der Neuhofer Straße.





**Abbildung 8: Höhengsituation um das Plangebiet**  
(Quelle: IPO 2016)

Das Gelände fällt sowohl nach Norden wie nach Süden hin von der Straße ab.



**Abbildung 9: Höhengsituation im Plangebiet (Je dunkler, desto höher das Gelände.)**  
(Quelle: IPO 2019 / 2016)

### 2.2.2 Nutzungsarten

Das Plangebiet ist sehr heterogen und entspricht einer gewachsenen Bebauungsstruktur. Die Bebauung orientiert sich in erster Linie an den vorhandenen Erschließungsstraßen und ist im rückwärtigen Bereich aufgelockert.

Gegenwärtig sind am Standort Labahnstraße der Lebensmittelsupermarkt EDEKA mit einer Verkaufsfläche (Vkfl.) von etwa 1.000 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 1.400 m<sup>2</sup> sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI mit einer Vkfl. von etwa 700 m<sup>2</sup> und einer BGF von etwa 1.000 m<sup>2</sup> angesiedelt.

---



**Abbildung 10: Einzelhandelsstandort Labahnstraße**  
(Quelle: IPO 2016)

Neben dem Einzelhandelsstandort befinden sich im Plangebiet entlang der Neuhofer Straße drei Wohnbebauungen mit dazugehörigen Nebenanlagen.



**Abbildung 11: Wohnbebauung an der Neuhofer Straße**  
(Quelle: IPO 2016)

Im Plangebiet befinden sich zudem Verkehrsflächen in Form der Neuhofer Straße (L 266), welche im RROP VP dem regionalen Straßennetz zugeordnet wird, ein Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage sowie die Labahnstraße und die Schulstraße. Zwischen der L 266 und dem Einzelhandelsstandort befindet sich ein Parkplatz. Des Weiteren befinden sich Geh- und Radwege an den jeweiligen Verkehrsflächen.

---



Nördlich sowie nordwestlich des Einzelhandelsstandortes befinden sich unbebaute Flächen mit Begrünung.



**Abbildung 12: Nutzungsstruktur**  
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

### 2.2.3 Einzelhandel

Mit 1.634 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nimmt der Einzelhandelsstandort Labahnstraße einen erheblichen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ein. Aktuell befinden sich ein Lebensmittelsupermarkt (EDEKA) sowie ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) am Standort, sodass dort ein Betriebsformenmix vorliegt.

Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage. Die Einzelhandelsgebäude bilden städtebaulich betrachtet einen Solitär im Stadtgefüge. Der nächste zentrale Versorgungsbereich in Heringsdorf ist etwa 800m vom Grundversorgungsstandort an der Labahnstraße entfernt.

Entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden mit „städtebaulich integrierter Lage“ die Standorte eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren. Gleichzeitig erfüllen diese Standorte aber nicht die Kriterien, um als „Zentrum“ bezeichnet zu

werden (EZK, S.134). Eine fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ist durch die städtebaulich integrierte Lage gegeben.

Entgegen der Sortimentsstruktur an der Labahnstraße (welche auf die Grundversorgung und den kurzfristigen Bedarf ausgelegt ist) ist der zentrale Versorgungsbereich durch einen Mix zentrentragender Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) geprägt, welche in erster Linie zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs beitragen. Durch die unterschiedliche Sortimentsstruktur entstehen somit keine Konkurrenzeffekte. Dies lässt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ableiten.

#### 2.2.4 Entwässerung

Aufgrund der vorhandenen Geländegeometrie liegt der Einzelhandelsstandort an einem Geländetiefpunkt. Anfallendes Oberflächenwasser wird zurzeit über eine Rigolenversickerung abgeführt. In der Historie wurde der Geländetiefpunkt durch ein Grabensystem entwässert. Mit dem Ausbau der L 266 wurde die Straßenführung in der Ortsdurchfahrt erhöht, sodass eine Art Straßendamm innerhalb der Niederung Neuhof entstanden ist. Für die weiteren Entwicklungen der Siedlungsbereiche wurden immer Inselentwässerungslösungen für die Abführungen des Oberflächenwassers gefunden. Doch mit der weiteren Siedlungsentwicklung der Nachwendezeit und dem Sanierungsstau der alten Inselentwässerungssysteme, kommt es nun bei starken Regenereignissen zum Versagen der vorhandenen Entwässerungsanlagen. Somit entstehen Überflutungen mit Schäden im privaten Eigentum.

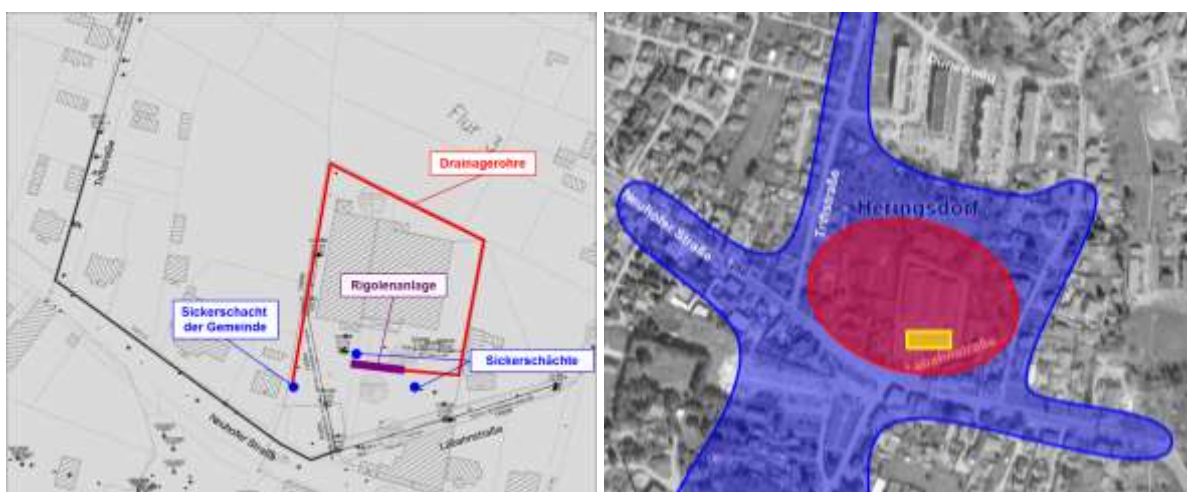


Abbildung 13: Oberflächenwasser  
(Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2016)



### 2.2.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 266 als Hauptverbindungsstraße der drei Ortszentren Bansin, Heringsdorf und Ahlbeck. Diese Straße ist aufgrund der Durchgangsverkehre Richtung Polen vor allem in den saisonalen Zeiten stark belastet. Das Plangebiet ist außerdem über die Schul- und Labahnstraße erreichbar.

Der vorhandene Knotenpunkt (KP) auf der L 266 mit den untergeordneten Knotenpunktästen Labahnstraße und Schulstraße weist eine ungünstige Grundgeometrie auf. Aufgrund der Schräganbindung der Labahnstraße entstehen sehr ungünstige Sichtproblematiken bei Abbiegevorgängen vor allem von größeren Fahrzeugen. Die untergeordneten Knotenpunktäste sind auch in ihrer Zuordnung versetzt, so dass ein Kreuzen der Straße zwischen den untergeordneten Knotenpunktästen ebenfalls als problematisch anzusehen ist. Die Verkehrsverteilung der Kfz-Verkehre auf die Knotenpunktäste ist in der Hauptlast auf der L 266 zu sehen. In den untergeordneten Knotenpunktästen ist zu verzeichnen, dass die Hauptlast auf den Knotenpunktast des Einzelhandelsstandortes zuzuordnen ist, wobei die Einbahnstraßenanbindung der Labahnstraße hinter dem Einzelhandelsstandort geringer belastet ist und die Verkehrsverteilung somit ungleichmäßig ist. Folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen ergeben sich auf dem entsprechenden Knotenpunktast.

Abschnitt	DTV 2014 Kfz/24h	Schwerverkehr Lkw/24h	SV-Anteil %
Labahnstraße	3.700	7	0,2
L 266 Ost	11.830	226	1,9
Schulstraße	1.190	0	0,0
L 266 West	11.270	219	1,9

**Tabelle 1 Verkehrsbelastungen – Analyse 2014 (Quelle: IPO 2014)**

Mit der ungleichmäßigen Verteilung der Verkehrsmengen im Bereich der Zufahrt des Einzelhandelsstandortes und der Einbahnstraßenführung der Labahnstraße ergeben sich gerade in der saisonalen Zeit Verkehrssicherheitsdefizite im Bereich der Anbindung der Labahnstraße. Die Labahnstraße ist hierbei vorfahrtsberechtigt gegenüber der Zufahrt des Einzelhandelsstandortes. Durch die schlechte Sichtbeziehung und der hohen Geschwindigkeit, bedingt durch die Gefällestrecke der Labahnstraße, werden die Vorfahrtsberechtigungen recht spät erkannt. Ebenfalls gibt es Rückstauungen im Zufahrtsbereich des Einzelhandelsstandortes, so dass dies ebenfalls negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit darstellt.

Die Triftstraße in Verbindung mit der Labahnstraße wird im Hauptsammelstraßennetz der Ortsteile Heringsdorf, Bansin und Ahlbeck als mittige Verkehrsanbindung der küstennahen Sammelstraßen zur L 266 genutzt und übernimmt vor allem in der saisonal bedingten Überlastung der Landesstraße auch Durchgangsverkehre.

Der lichtsignalisierte KP ist vor allem in der Hauptsaison in der Leistungsfähigkeit begrenzt. Vor allem der Rückstaubereich im Bereich des Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit der Anbindung der Labahnstraße führt zu Verkehrsproblematiken im direkten Anbindungsbe- reich der Labahnstraße.



**Abbildung 14: Knotenpunkt L 266**  
(Quelle: IPO 2016)

Für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt die Erschließung des Plangebietes vorrangig entlang der L 266. Über die Labahnstraße ist in unmittelbarer Nähe die Strandpromenade zu erreichen, welche Bestandteil des Fernradwanderweges Berlin-Usedom ist.

Im Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen für diverse Buslinien (Neuhofer Straße und Labahnstraße), sodass der Einzelhandelsstandort nicht nur fußläufig und mit dem motorisierten Individualverkehr, sondern auch mit dem ÖPNV erreichbar ist. Das Plangebiet befindet sich zudem fußläufig etwa 1,4 km vom Bahnhof Seebad Heringsdorf entfernt. Der Bahnbetrieb durch die Usedomer Bäderbahn GmbH ist ein integrativer Bestandteil des Verkehrskonzeptes der Insel Usedom.

## **2.3 Städtebauliche Missstände**

### **2.3.1 Nutzungen und Bebauungsstrukturen**

Der EDEKA/ALDI-Einzelhandelsstandort an der L 266 ist in der Mitte der 1990er Jahre in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf entstanden und somit einer der ältesten Einzelhandelsstandorte. Der Standort hat eine zentrale Lage und stellt im Wesentlichen die Nahversorgung

---



für den Bereich Heringsdorf Neuhoof und deren Anwohner dar. In der saisonalen Zeit wird der Einzelhandelsstandort auch stark von touristisch geprägten Kundenpotentialen genutzt.

Aufgrund der historischen Entwicklung des Standortes und der heutigen Ansprüche an Einzelhandelsstandorte sind die jetzigen Betriebe des Einzelhandels am Standort nicht mehr zeitgemäß, verlieren an Attraktivität und stehen in Konkurrenz mit dem Einzelhandel im benachbarten Polen. Den bestehenden Einrichtungen fehlt eine angemessene Verkaufsflächengröße in Bezug auf kundenfreundliche Gangbreiten, Kassenvorhalteflächen, Sortimentsanordnungen, Energieeffizienz, Lagervorhaltung, Ver- und Entsorgungswege und Nebengewerke in Bezug auf Backwaren und Floristik mit einem ausreichenden Flächenanspruch nach heutigem Standard. Nur mit einer modernen, flexiblen und zeitgemäßen Einzelhandelsstandortentwicklung kann der für die Gemeinde sehr wichtige Grundversorgungsstandort zukunftsorientiert entwickelt werden. Hierzu gehören ebenfalls ein ausreichendes Parkplatzangebot mit entsprechenden Stellplatzbreiten und kundenfreundlichen niveaugleichen Zugängen.

Der nördliche Teil des Plangebiets zeigt sich außerdem als brachliegende Grünfläche, welche einen verwahrlosten Eindruck erzeugt. Die Fläche des Standortes ist mindergenutzt, das Flächenpotenzial könnte für eine weitere Entwicklung vielmehr ausgeschöpft werden. Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung soll dieser Fläche eine sinnvolle Nutzung zugeführt werden, welche einen positiveren räumlichen Eindruck erzeugt. Nebst dessen bildet die Brachfläche einen räumlichen Bruch im Quartier, welches innerhalb der eingeschlossenen Fläche zwischen der Neuhofer Straße, der Triftstraße, dem Dünenweg und der Labahnstraße liegt. Wie auch in anderen Teilen der Gemeinde bildet diese Fläche ein ungenutztes Flächenpotenzial inmitten von Bebauung. Auf der Brachfläche sollen daher Bebauungsstrukturen entstehen, welche die Bebauungsstrukturen im Quartier ergänzen und somit das ungenutzte Potenzial der Fläche ausschöpfen.

Ein weiterer Punkt der notwendigen städtebaulichen Entwicklung liegt in der Abgrenzung des Einzelhandelsstandortes zum Umfeld. Zu diesen umliegenden Nutzungen fehlt eine Abgrenzung. Die angrenzenden Wohnstrukturen sollen zukünftig eine deutliche Abgrenzung zum Einzelhandelsstandort erhalten, um vor allem die vom Einzelhandelsstandort ausgehenden Emissionen fernzuhalten. Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ist neben bzw. im Rahmen der zu schaffenden räumlichen Abgrenzungen auch die Festlegung konkreter Lärmschutzmaßnahmen für die einzelnen umliegenden Nutzungsstrukturen erforderlich.

---

### **2.3.2 Infrastrukturproblem Verkehr**

Die jetzige Verkehrsanbindung und Wahrnehmung des Einzelhandelsstandortes wird als nicht ausreichend angesehen. Die derzeitig schrägwinklige Kreuzung der L 266, Labahnstraße und Schulstraße weist eine schlechte Sichtbeziehung auf. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des lichtsignalgesteuerten Knotenpunktes ist, vor allem in der saisonalen Hauptverkehrszeit, ungenügend. Zudem werden durch die Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes auch Verkehre generiert. Mit einer Umgestaltung des Knotenpunktes soll die verkehrliche Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit auf den heutigen Stand, auch für die Fußgänger und Radfahrer im Knotenpunktbereich, entwickelt werden. Hierbei soll auch die Wahrnehmung des Einzelhandelsstandortes wesentlich verbessert und die Anfahrt zum Einzelhandelsstandort verdeutlicht werden. Die rechtliche Absicherung des Umbaus des vorhandenen Knotenpunktes „L266/Schulstraße“ erfolgt in einem eigenständigen Plangenehmigungsverfahren. Eine entsprechende Verkehrsfläche ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **2.3.3 Infrastrukturproblem Entwässerung**

Der Einzelhandelsstandort liegt im Tiefpunktbereich der topografischen Geländestruktur im Bereich Heringsdorf Neuhof. Das vorhandene Entwässerungssystem ist insbesondere bei Starkregenereignissen nicht leistungsfähig und wird in Teilen auch nicht mehr den Ansprüchen zur Regenwasserabführung und Vorbehandlung zur Einleitung ins Grundwasser oder in andere Gewässer gerecht. Die Gemeinde beabsichtigt, auf Grundlage des Generalentwässerungsplans eine Wiederherstellung des Hauptregensammlers für den Bereich Heringsdorf Neuhof in Form eines größeren Regenwasserhauptkanalsystems vorzunehmen. Da das Entwässerungssystem topografisch bedingt entlang des Geländetiefpunktes entwickelt werden muss und der Einzelhandelsstandort ebenfalls am Geländetiefpunkt liegt, besteht das Erfordernis, im Rahmen der bauleitplanungsrechtlichen Gebietsentwicklung auch die Führung des Hauptregensammlers als Regenwasserkanalisation zu berücksichtigen und einzubinden. Die rechtliche Absicherung der Errichtung des „Hauptregensammlers Ortslage Neuhof“ erfolgt in einem eigenständigen Plangenehmigungsverfahren. Entsprechende Leitungsrechte und Festsetzungen zur Höhenlage sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

---



### **3 Planerische Ausgangssituation**

In diesem Kapitel werden die übergeordneten Planungen, Satzungen und Konzepte dargestellt, die im Bebauungsplan zu beachten sind. Es handelt sich dabei um die Planungen auf Ebene des Landes, der Region und der Gemeinde, um kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen und um informelle Planungen der Gemeinde.

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016)**

Aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) gehen Zielvorstellungen für Einzelhandelsgroßprojekte (Kapitel 4.3.2, LEP S. 53) hervor, die im Folgenden wiedergegeben werden:

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur in Zentralen Orten zulässig.

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 [LEP 2016, S. 56] sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nach-

---

weislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

(6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.

Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen.“

In der Zielstellung des B-Planes Nr.35 werden die Zielvorstellungen des LEP 2016 wie folgt berücksichtigt:

- Zu (1): Bei Heringsdorf handelt es sich um einen zentralen Ort (gemäß LEP) und ein Grundzentrum (gemäß RROP VP), sodass Einzelhandelsgroßprojekte in Heringsdorf zulässig sind.
- Zu (2): Das Vorhaben dient als Grundversorgungsstandort zur Versorgung der Einwohner sowie der Touristen. Das Einzelhandelsgroßprojekt entspricht von der Größe, der Art und der Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Diese Annahme wird vom ARL in der Stellungnahme vom 01.08.2018 bestätigt.
- Zu (3): Das Einzelhandelsprojekt ist in einer städtebaulichen integrierten Lage geplant, nicht aber in einem zentralen Versorgungsbereich. Daher sind Kernsortimente nur ausnahmsweise zulässig. Von der Ausnahme wird bei dem Vorhaben Gebrauch gemacht. Bei bis zu 10% der Sortimente kann es sich um Kernsortimente handeln. Dies entspricht Punkt (3), da das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Außerdem werden andere Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Kernsortiment auf max. 10% festgelegt wird.

Die Sortimente werden entsprechend der zentrenrelevanten Kernsortimente in Abbildung 21 des LEP und der Heringsdorfer Sortimentsliste als der ortsspezifischen Sortimentsliste ausgewählt.

---



- Zu (4): Bei dem Einzelhandelsstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, da dessen direktes Umfeld an mind. zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist (dies entspricht der Definition einer städtebaulich integrierten Lage des EZK). Eine Anbindung an das ÖPNV- und Radwegenetz ist zusätzlich gegeben. Daher bestehen die zulässigen Sortimente zum größten Teil aus nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Ein zentrenrelevantes Randsortiment wird nur auf 10% der Verkaufsfläche zugelassen. Die Auswirkungen dieser Zulässigkeit auf bestehende Einzelhandelsstandorte wurden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Heringsdorf geprüft, welches die Erweiterung des Grundversorgungsstandortes Labahnstraße explizit vorsieht.
- Zu (5): Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Heringsdorf wurde im März 2019 beschlossen. Darin sind die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der zentralen Orte werden darin ebenfalls dargestellt. Der vorliegende B-Plan nimmt Bezug auf das EZK.
- Zu (6): Da es sich um ein Grundzentrum handelt ist eine Ausnahmeregelung für die Stadt-Umland-Räume nicht notwendig.

### **3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RROP VP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (2010) trifft Aussagen zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, die im Folgenden zusammengefasst werden:

- Das RROP VP definiert Zentrale Orte, die gemäß Kapitel 3.2.1 Punkt (1) „als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden sollen“ (RROP VP, S. 32). Heringsdorf ist gemäß Kapitel 3.2.4 Punkt (1) ein Grundzentrum: „Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen“ (RROP VP, S. 33). Heringsdorf nimmt außerdem ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr, weshalb eine Entwicklung des Ortes unterstützt wird. Dies ist für die Region wichtig, „da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden“ (RROP VP S. 34).
  - Gemäß Kapitel 3.1.3 zählt Heringsdorf zu den Tourismusschwerpunkträumen und damit zu den Vorbehaltsgebieten Tourismus. „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung
-

eine besondere Bedeutung. [...] In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. [...] Die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur sind bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen“ (RROP VP, S. 24, 26).

- Gemäß Kapitel 4.1 soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. „Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. [...] Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln“ (RROP VP, S. 45). Die Erhaltung und die Entwicklung der Siedlungen sollen im Einklang mit Natur und Landschaft stehen. Hierbei soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden hinsichtlich der Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale vorgenommen werden. Darüber hinaus können durch energieoptimierte Bauweisen und die Minimierung von Emissionen die natürlichen Ressourcen geschont werden (vgl. RROP VP, S. 46).
  - Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind gemäß Kapitel 4.3.2 nur in Zentralen Orten zulässig. „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden“ (RROP VP, S. 50).
  - Ein Teil der Gemeindefläche Ostseebad Heringsdorf liegt im FFH-Gebiet. Diesbezüglich sind Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft schwerpunktmäßig in den NATURA 2000-Gebieten auszuweisen (vgl. RROP VP Kapitel 5.1).
  - Gemäß Kapitel 5.3 sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. „Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden
-

Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden“ (RROP VP, S. 69).

In der Zielstellung des B-Planes Nr. 35 werden die Zielvorstellungen des RROP VP wie folgt berücksichtigt:

- Der B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ entspricht der erforderlichen Ausstattung eines Grundzentrums. Dies wird in der Stellungnahme des ARL bestätigt.
- Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes berücksichtigt auch die touristische Nachfrage.
- Es handelt sich um die Erweiterung und Nachverdichtung eines bestehenden Einzelhandels- und Wohnstandortes in einer städtebaulich integrierten Lage.
- Die Flächen des Plangebietes liegen nicht im FFH-Gebiet. Ebenso liegt das Plangebiet nicht innerhalb der Vorbehaltsfläche Küstenschutz.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt seit April 2005 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), welcher sich auf Grundlage der gegenwärtigen Gemeindeentwicklung in Neuaufstellung befindet.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 wird im wirksamen FNP als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche und als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Die neu zugeführten Nutzungen im B-Plan weichen von denen im aktuellen FNP ab, da sich mit der Zeit im bebauten Bereich andere Nutzungen entwickelt haben, als 2005 festgesetzt. Dementsprechend orientieren sich die festgesetzten Nutzungen im B-Plan nach den tatsächlichen Nutzungen in der Umgebung, nicht nach der Nutzung, die der aktuell wirksame FNP vorgibt.

Durch die Erweiterung der bisherigen Nutzflächen für den Einzelhandel kommt es zu einer Vergrößerung der im FNP dargestellten Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ in die nördliche und westliche Richtung. Im Norden betrifft es eine Teilfläche der im wirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche, im Westen eine Teilfläche der im wirksamen FNP dargestellten gemischten Baufläche. Dies führt dazu, dass der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt worden ist.

---



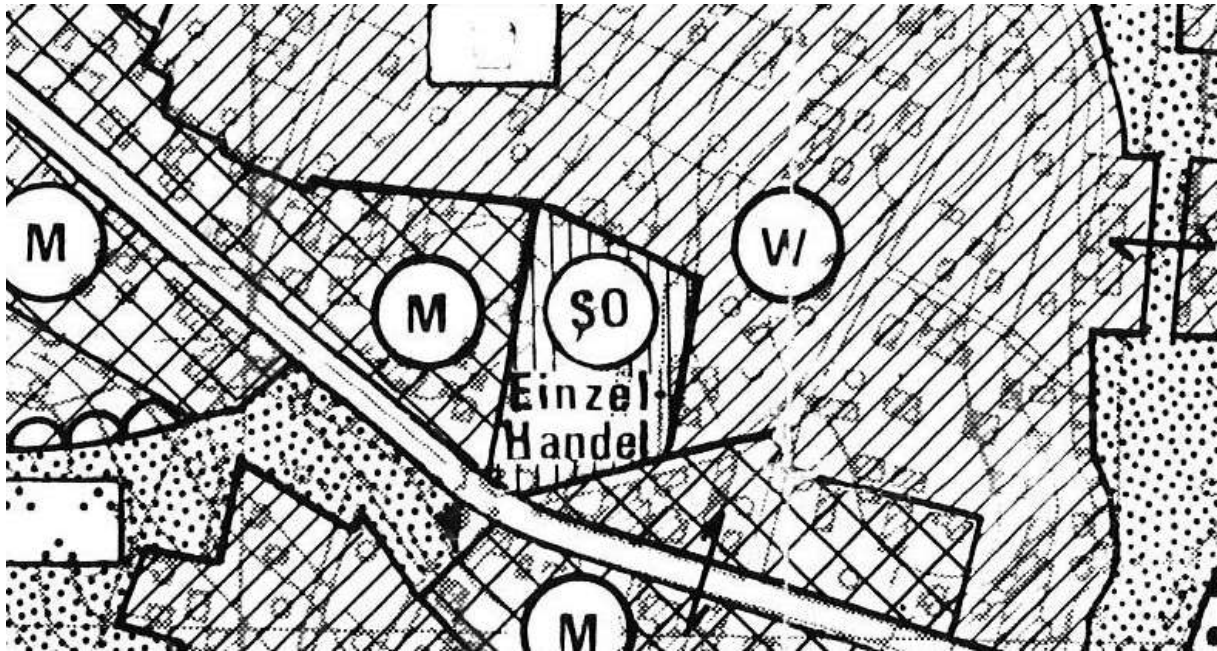


Abbildung 15: Auszug FNP Ostseebad Heringsdorf  
(Quelle: Ostseebad Heringsdorf 2005)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 unterliegt nach derzeitiger Sach- und Rechtslage der Genehmigungspflicht. Wird der von der Landrätin/dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist geplant, eine entsprechende Flächenausweisung vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Natura 2000-Schutzgebieten sowie FFH-Gebieten, lediglich im Naturpark Insel Usedom. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale und geschützte Biotopie ausgewiesen.

### **3.3 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen**

#### **3.3.1 Denkmalschutz**

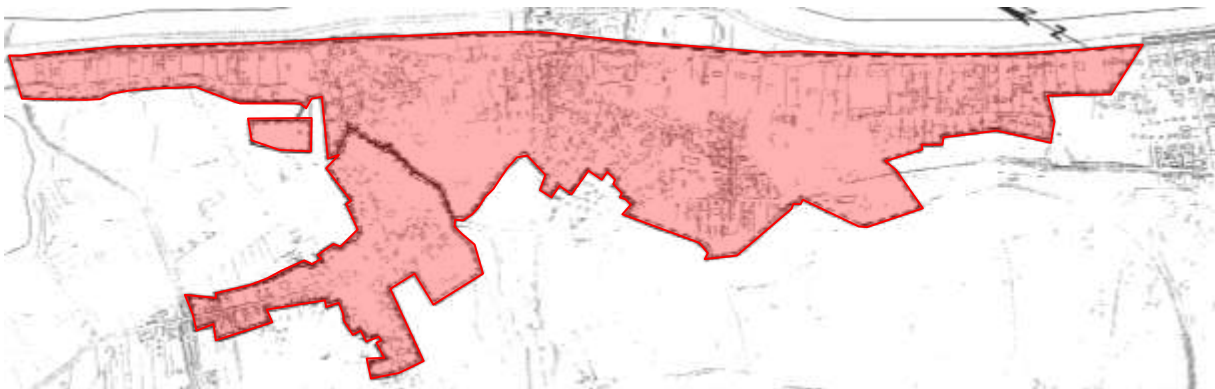
Das in Jahrhunderten entstandene Stadt- und Landschaftsbild in seinem besonderen Zusammenhang von Kulturlandschaft und Bebauung genießt Schutz nach dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V; in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998

[GVOBl. M-V, S. 12], zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Juli 2010 [GVOBl. M-V, S. 383, 392).

### **Denkmalbereich**

Die Ausweisung des Denkmalbereiches Seebad Heringsdorf wurde gemäß der Verordnung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 23.02.1999 auf Grund des § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz DSchG M-V) vom 30.11.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Seebad Heringsdorf verordnet und im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Seebad Heringsdorf Nr. 5/99 veröffentlicht.

Der teilweise im Plangebiet befindliche Denkmalbereich wird in seiner bestehenden Form nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) und der Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf Landkreis Vorpommern geschützt.



**Abbildung 16: Lageplan Denkmalbereich und Werbeanlagensatzung**  
(Quelle: Seebad Heringsdorf 1999)

Die festgesetzten Auflagen sichern die Anlagen und Bereiche vor negativen Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes: „Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden“ (§ 2 Abs. 1 der Verordnung).

Soweit eine Erneuerung von Bauteilen, Gruppen von Bauteilen oder ganzen Gebäuden wegen irreparabler Schäden der Bausubstanz unumgänglich ist, ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen zu erneuernder und zu erhaltender originaler Substanz abzuwägen, inwieweit eine originalgetreue oder eine freiere Gestaltung umgesetzt werden kann. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen, wie in § 3 der Verordnung beschrieben, sind zu erhalten.

---

Zu den schützenswerten baulichen Anlagen gem. § 3 a) zählt das Baudenkmal in der Neuhofer Straße 64 (Wohnhaus). Gem. § 3 b) zählt auch die Maßstäblichkeit der Bebauungsstrukturen als schützenswert. Das Gebäudevolumen in der Umgebung liegt überwiegend bei zwei bis drei Geschossen, die Breite der Verkehrsflächen liegt etwa bei 5-6 m bei den Nebenstraßen (z.B. Triftstraße) und bei 14 m bei den Hauptstraßen (Neuhofer Straße). Im Plangebiet und im Umkreis von 300 m sind viele Baumbestände vorhanden. Die Bebauung ist von der Ausrichtung her gleichmäßig an der Topographie (den Höhenlinien) orientiert. Insgesamt vermittelt die Maßstäblichkeit ein Ruhe vermittelndes Bild.

Gem. § 3 c) der Verordnung über den Denkmalbereich Heringsdorf sind auch die räumlichen Bezüge zu schützen. Die Wahrnehmung der räumlichen Bezüge erfolgt überwiegend durch das Zusammenspiel aus Ortsgrundriss, Trauf- und Firsthöhen-, Dachformen, Gauben, Giebeln, Risaliten, Veranden, Zwerchhäusern sowie den Straßenprofilen. Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet wird der Ortsgrundriss insbesondere über die Gliederung des Raums durch die Neuhofer Straße geprägt. In blockartiger, lockerer und offener Bebauung schmiegen sich die Gebäude, überwiegend als punktartige Einzelhäuser an die Straßenführung (Neuhofer Straße, Labahnstraße) an. Die Abstände zwischen den Gebäuden wirken symmetrisch. Die heutige EDEKA/ALDI-Märkte bilden mittig des Plangebietes einen Solitär im Gefüge der überwiegend punktartigen Gebäude. Nördlich der Einzelhandelskubatur finden sich Grünstrukturen und Freiräume, in denen einzelne Gebäude errichtet worden sind. Noch weiter nördlich befinden sich parallel in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Zeilenbauten. Besonders prägend für den Ortsgrundriss im abgegrenzten Teilbereich ist daher die Kleinteiligkeit, verbunden mit einer wenig bis stark aufgelockerten Bebauungsstruktur. Als Dachformen zeigen sich Sattel-, Walm- und Flachdächer, teilweise versehen mit Gauben und Zwerchhäusern.

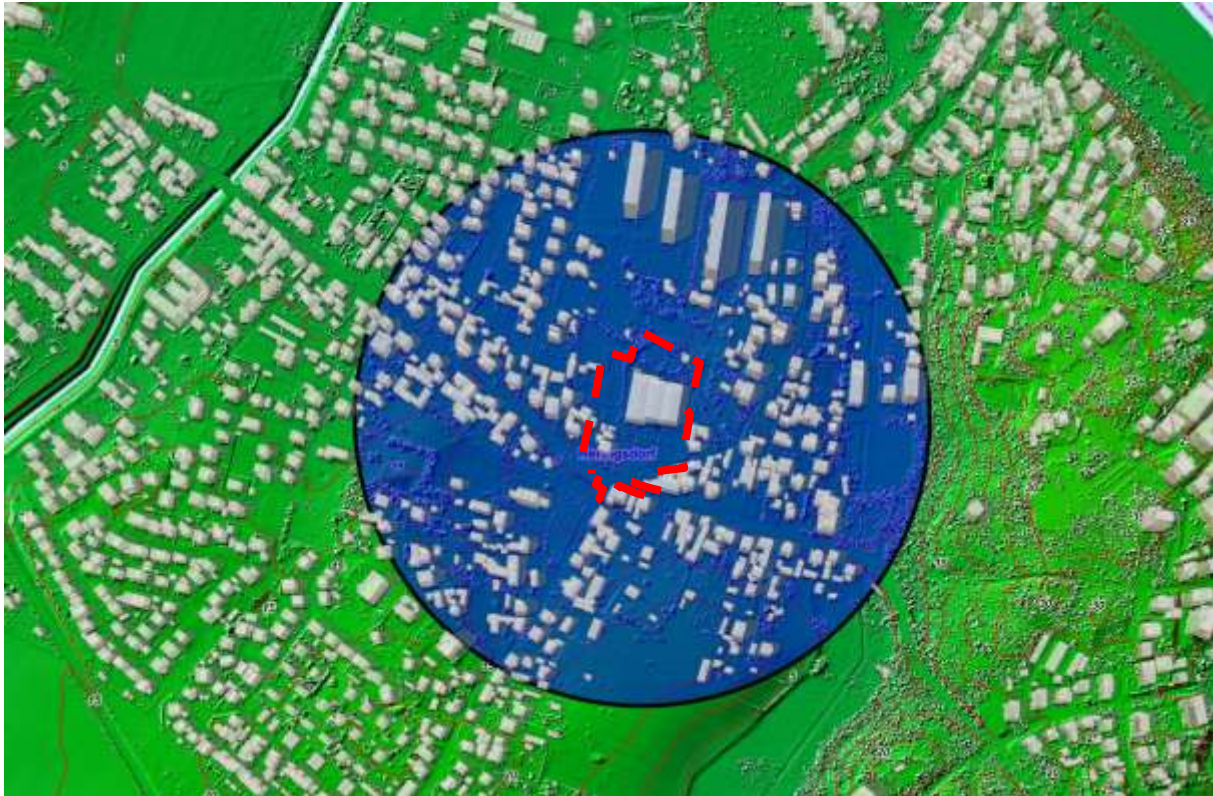
Gem. § 3 d) der Verordnung über den Denkmalbereich Heringsdorf zählt zu den schutzwerten Gegenständen auch die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile. Im Plangebiet selbst befindet sich ein Baudenkmal, welches eine entsprechend historische Prägung mit Gliederung und Gestaltung der Fassade aufweist. Der EDEKA/ALDI-Markt selbst weist ein Walmdach auf, jedoch keine besondere historische Prägung der Fassade.

Unter § 3 e) werden auch die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung als Schutzgegenstand aufgeführt. Das Plangebiet zeigt diesbezüglich einen besonders grüneprägten Charakter, da im Norden viel Grünland sowie Baumbestände vorhanden sind.

---



Die Silhouette des Ortes vom Strand und vom Wasser her ist gem. § 3 f) ebenfalls schützenswert.



**Abbildung 17: Gelände und Bebauung– Umgebung des Plangebietes in einem 300m Radius**  
(Quelle: GAIA M-V 2018)

### **Baudenkmal**

In der Denkmalliste nach § 5 DSchG M-V ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) ein Baudenkmal erfasst. Bei dem Denkmal handelt es sich um ein einzelnes Gebäude. Das Baudenkmal befindet sich im Denkmalbereich.

Gem. § 3 d) der Verordnung über den Denkmalbereich ist besonders die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile zu schützen. Das Baudenkmal zeigt in der Fassadengliederung eine klare Struktur. Das Haupthaus und das Zwischhaus unterscheiden sich insbesondere in der kleinteiligen Gestaltung der Fassade und der Fenster. Die Fassade besteht aus weißem Putz und ist insbesondere am Zwischhaus mit Stuckelementen versehen. Bei der Dachform handelt es sich um ein leicht geneigtes Satteldach.

Das Gebäude spiegelt die Bäderarchitektur Ende des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts wider und stellt eine eher schlichtere Ausprägung dar.

---



**Abbildung 18: Baudenkmal Neuhofer Straße 64**  
(Quelle: IPO 2015)

### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler oder Bodendenkmalverdachtsflächen sind nicht bekannt. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

### **3.3.2 Stellplatzsatzung**

Die Satzung 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), gemäß der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 12.10.2006, bildet den Rahmen, um städtebauliche Fehlentwicklungen, die durch die Anforderungen des ruhenden Verkehrs hervorgerufen werden können, zu vermeiden. Die Stellplatzsatzung regelt die erforderliche Anzahl, die Größe sowie die Gestaltung von Stellplätzen. Für den großflächigen Einzelhandel ist ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich (Stellplatzsatzung Anlage 1, S.2).

### **3.3.3 Satzung über den Gehölzschutz Seebad Heringsdorf**

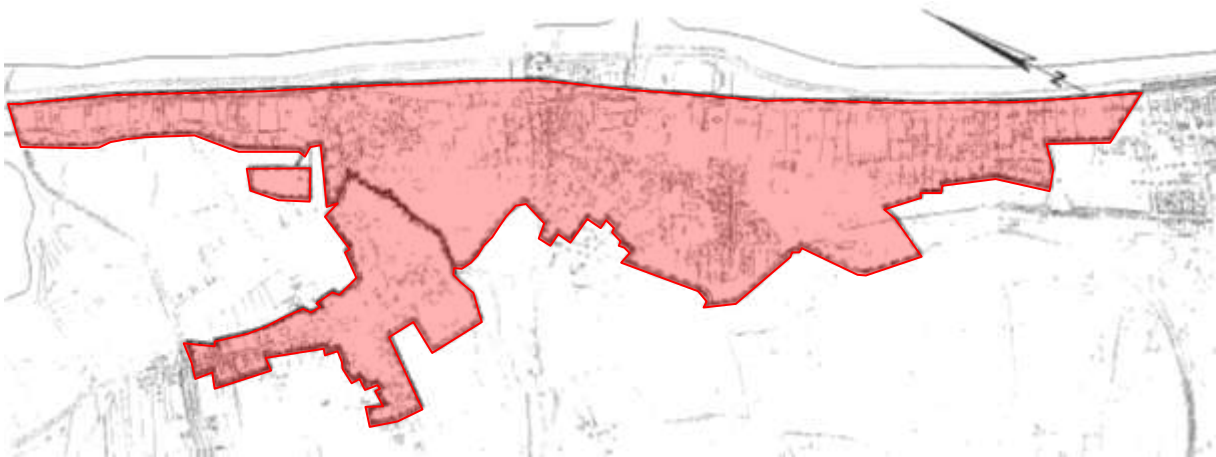
Den Schutz der Baumbestände innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich des Plangebietes regelt die „Satzung über den Gehölzschutz Seebad Heringsdorf“ vom 23.12.2004. Demnach sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) gemessen in 1,30 m Höhe geschützt. Ausnahmen und Be-

---

freiungen von den Verboten des § 4 der Gehölschutzsatzung sind bei der Gemeinde zu beantragen.

### **3.3.4 Werbeanlagensatzung**

Zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes verfügt die Gemeinde über eine Satzung zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen (Werbeanlagensatzung). Die Satzung wurde gemäß der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf vom 01.06.1999 gefasst und bildet den Rahmen zum Schutz der architektonischen, geschichtlichen und kulturellen Eigenart des Ostseebades Heringsdorf. Die Satzung stellt auch im Geltungsbereich des B-Planes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen.



**Abbildung 19: Lageplan Werbeanlagensatzung**  
(Quelle: Seebad Heringsdorf 1999)

### **3.3.5 Bergbauberechtigungen**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden teilte das Bergbauamt Stralsund am 28.06.2017 mit, dass der Bebauungsplan Nr.35 „Einzelhandelsstandort Ostseebad Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ teilweise im Bereich von Bergbauberechtigungen liegt. Die Eigentümer der Bergbauberechtigungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Eigentümer legten keine Einwände gegen die Planung dar.

### **3.3.6 Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Es wird daher darauf hingewiesen, dass gem. § 14 Abs.2 ZollVG Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren dürfen. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass

---



Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen, an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten oder Wassergräben überbrücken. Das Hauptzollamt kann darüber hinaus auf eigene Kosten Grenzpfade, Durchlässe, Übergänge oder Brücken einrichten oder verbessern.

### **3.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne betreffen das Umfeld des Plangebiets des B-Plans Nr. 35:

- Vorhabensbezogener B-Plan Nr. 1 „Caravanstellplatz an der Triftstraße zum Sackkanal im OT Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
- B-Plan Nr. 4 „Triftstraße – Im Bereich der ehemaligen Gartenanlage im OT Heringsdorf“ der Gemeinde Seebad Heringsdorf
- B-Plan Nr. 12 „Wohngebiet Triftstraße / Dünenweg in Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
- B-Plan Nr. 14 „Im Mühlenkamp“ der Gemeinde Seebad Heringsdorf
- B-Plan Nr. 52 „Wohngebiet Triftstraße - ehemalige Gärtnerei“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



Abbildung 20 Angrenzende B-Pläne (Quelle: IPO, GeoBasis-DE/M-V 2019)

### **3.4 Planfeststellungs- / genehmigungsverfahren**

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen. Die Gemeinde plant parallel zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes den Umbau des vorhandenen Knotenpunktes „L266/Schulstraße“ sowie die Wiederherstellung des „Hauptregensammlers Ortslage Neuhoﬀ“. Beide Vorhaben werden durch gesonderte Plangenehmigungen

---

planungsrechtlich gesichert. Bei der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes mit einer angrenzenden Wohnbebauung sind die Belange der gemeindlichen Projekte zu berücksichtigen. Für den Umbau des Knotenpunktes L266/Schulstraße wird im B-Plan eine entsprechende Verkehrsfläche vorgesehen. Für die geplanten „Hauptregensammler Ortslage Neu-hof“ werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehen.

### **3.5 Sonstige Planungen**

#### **3.5.1 Lärmaktionsplan**

Die EG-Umgebungslärmrichtlinie wurde mit dem Ziel verabschiedet, schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen und/ oder sie zu mindern. Mit der Umgebungslärmrichtlinie rückt der Schutz des Außenraums von Lärmeinwirkungen in den Fokus der Betrachtung. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie der Lärmaktionsplanung setzt daher auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung. Da Verkehr in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung eines Lärmaktionsplanes diese Umweltbelastung vermindert werden. Im Lärmaktionsplan 3. Stufe der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird die L 266 im Bereich des Geltungsbereichs als Hot Spot – Belastungsschwerpunkt Heringsdorf Nordwest – aufgeführt. Die Kreuzung L 266 / Labahnstraße / Schulstraße stellt den östlichen Beginn eines stark verlärmten Bereichs dar. Aufgrund der geschwindigkeitsdämpfenden und verstetigenden Wirkungen wird aus Gründen der Lärminderung die Realisierung eines Kreisverkehrs empfohlen. (vgl. PGT 2019, S. 14, 21).

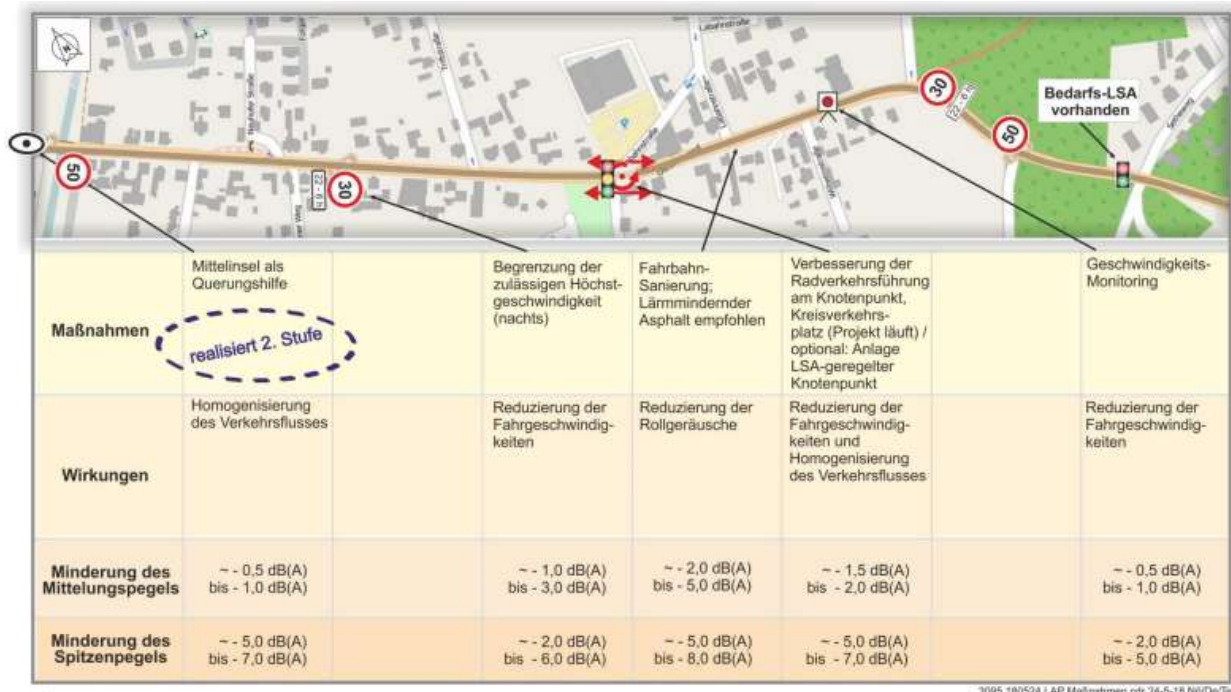


Abbildung 21: Maßnahmenkonzept - Heringsdorf L 266 (Neuhofer Straße) (Quelle: PGT 2019, S. 28)

### 3.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf beinhaltet die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde in Bezug auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung und fungiert daher als Abwägungsgrundlage für bauplanerische Maßnahmen. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist für die weitere Aufstellung von B-Plänen zu berücksichtigen.

Das Planvorhaben, den Ausbau des Einzelhandelsstandortes an der Labahnstraße, zielt auf eine räumliche und qualitative Verbesserung der Angebotssituation in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ab. Das Hauptziel des B-Planes ist es, die Nahversorgungsangebote für die örtliche und touristische Nachfrage zu erweitern und den Standort zu stärken.

Der Standort Labahnstraße zählt zu den Grundversorgungsstandorten: „Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden“ (EZK S.75). Als Grundstandorte qualifizieren sich Standorte in (vornehmlich) städtebaulich integrierter Lage, an denen ein Verbund von zwei sich ergänzenden Einzelhandelsbetrieben lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Heringsdorfer Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche



geleistet werden kann. Sie stellen grundsätzlich ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar (EZK, S.98). Der Standort an der Labahnstraße fungiert daher als Grundversorgungsstandort und dient dazu eine räumliche Versorgungslücke zu schließen (EZK, S. 110).

Im Rahmen des EZK wurden dazu folgende Zielvorstellungen für den Grundversorgungsstandort an der Labahnstraße als Entwicklungsraum festgehalten:

- Sicherung und Stärkung des Grundversorgungsstandortes
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Räumliche und qualitative Verbesserung der Angebotssituation

Wie in Kapitel 1 erläutert wird die Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im B-Plan berücksichtigt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Hinweise und Maßnahmen dargelegt, die durch eine bauplanerische Festsetzung zur Unterstützung vorhandener Einzelhandelsstrukturen beitragen sollen. Eine Schwächung vorhandener Einzelhandelsstrukturen soll zwingend vermieden werden. Die Größe der Einzelhandelsvorhaben gefährdet den Versorgungsbereich der Innenstadt nicht, sondern ergänzt ihn. Daher sind sowohl der Lebensmitteldiscounter als auch der Lebensmittelsupermarkt an die entsprechende Sortimentsstruktur gebunden, damit keine Konkurrenzeffekte gegenüber dem zentralen Versorgungsgebiet der Innenstadt entstehen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente dienen der kurzfristigen und täglichen Bedarfsdeckung und der wohnungsnahen Grundversorgung. Dahingegen dienen die zentrenrelevanten Sortimente eher dem mittelfristigen Bedarf. In der Heringsdorfer Sortimentsliste (Anlage 3) sind die verschiedenen Warengruppen aufgeführt, die zu den kurzfristigen/mittelfristigen und langfristigen Bedarfen gehören. Ihr sind die nahversorgungsrelevanten und somit zulässigen Sortimente und Warengruppen zu entnehmen. Insgesamt soll durch die Bereitstellung und Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Sortiments die Nahversorgungsfunktion für die örtliche und touristische Nachfrage gestärkt werden.

### **3.5.3 Klimaschutzkonzept**

Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf dient als Handlungsgrundlage für das Agieren der Kommune in allen klimarelevanten Handlungsfeldern. Es umfasst die Sektoren Verkehr, öffentliche Gebäude, private Gebäude und Haushalte, Tourismus und Gesundheit. Es werden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Gemeinde je nach Umsetzungsstand um 15 % (erschließbar) bis 60 % (theoretisch) gesenkt werden können (vgl. Klimaschutzkonzept, S. 172). Die vorgesehe-

---

nen Maßnahmen umfassen die folgenden Themenfelder, von den insbesondere die gebäude- und verkehrsbezogenen Maßnahmen in der Bauleitplanung zu beachten sind:

- „Energetische Sanierung / Instandsetzung von bestehenden Gebäuden
- Neuerrichtung von Gebäuden über den Standard der EnEV hinaus
- Erarbeitung von Bestandskatastern
- Fortschreibung von Bestandskatastern
- Verkehrsvermeidung / -verlagerung und umweltfreundliche Antriebe
- Anreizsystem für klimafreundliche Maßnahmen
- Wärmerückgewinnung
- Stärkung der ökologischen Landwirtschaft
- Energieeffiziente Straßenbeleuchtung
- Tarif- / Vertragsänderung beim Energieversorger
- Förderung der Vernetzung der Ver- und Entsorgung
- Konzepte und Fortschreibungen mit Klimaschutzbezug / konzeptionelle Ansätze
- Öffentlichkeitsarbeit“ (Klimaschutzkonzept, S. 143)

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **4.1 Ziele der Planung**

Basierend auf den in den vorherigen Kapiteln ermittelten Grundlagen werden mit dem B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in seiner Funktion als Grundversorgungsstandort
- Nachverdichtung eines innerörtlichen, günstig erschlossenen Wohngebietes
- Sicherung, Ausbau und Neuordnung der verkehrstechnischen Anbindung
- Lösung der Regenwasserproblematik

### **4.2 Art des Verfahrens**

Der Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf am 28.11.2013 gefasst.

Der B-Plan Nr. 35 wird als qualifizierter B-Plan (§ 30 Abs. 1 BauGB) erstellt. Die Festsetzungen erfolgen sowohl zur Art der baulichen Nutzung als auch zum Maß der baulichen Nut-

---

zung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen. Das Planverfahren wird nach § 2 BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Planungszieles wird der B-Plan als zweistufiges Verfahren und nach § 2 BauGB durchgeführt. In Zusammenhang mit der Umweltprüfung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Zu den Belangen der Umwelt hat am 23.06.2016 ein Scopingtermin stattgefunden.

Als weitere Fachgutachten wurden eine Verkehrstechnische Untersuchung, ein Schalltechnische Beurteilung sowie eine Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen erstellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) sowie § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

#### **4.3      Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der FNP von 2005 vorgibt. Die ausgewiesenen Mischflächen sind heute vorwiegend mit Ferienhäusern und -wohnungen versehen. Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel entspricht in seiner Größe nicht mehr den heutigen Flächenanforderungen an den Einzelhandel.

Mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel entsprechen die Nutzungen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Die für das Plangebiet angestrebten Ausweisungen als Allgemeine Wohngebiete im Westen sowie die Vergrößerung des Sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel entsprechen eher der Struktur der umliegenden Bereiche des Ortes.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ wird seit 2014 bereits der FNP der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fortgeschrieben (Entwurfsstand 2016). Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ist geplant, eine entsprechende Flächenausweisung vorzunehmen.

---



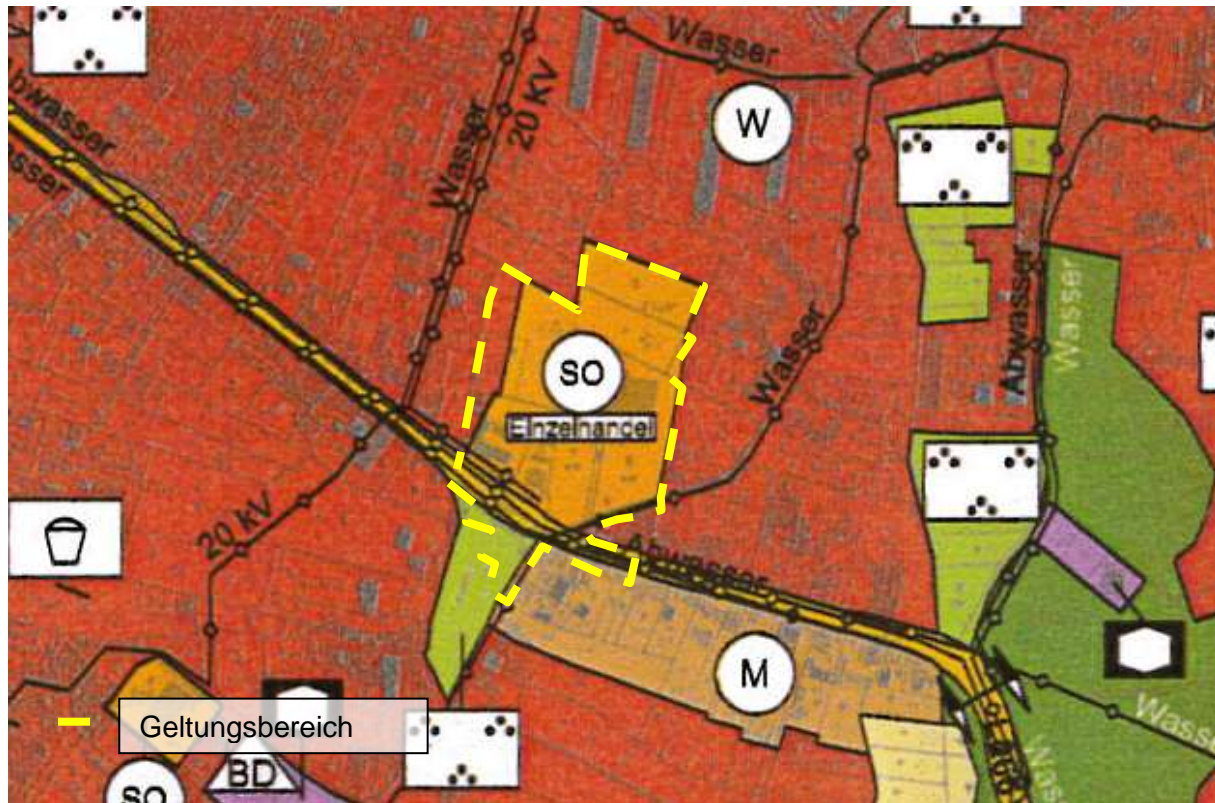


Abbildung 22: Auszug FNP-Entwurf 05/2017 Ostseebad Heringsdorf  
(Quelle: Ostseebad Heringsdorf 2016)

Wird der von der Landrätin/dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

#### 4.4 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Planungsstandort handelt es sich um einen Grundversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage, die sowohl einer fußläufigen, als auch einer PKW-Erreichbarkeit der Bevölkerung und Touristen gerecht wird. Eine Anbindung an angrenzende Verkehrsachsen ist gegeben. Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Labahnstraße basiert auf den Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept und soll zur Stärkung des bestehenden Grundversorgungsstandortes beitragen.

Wie in Kapitel 2.3 erläutert, lässt die vorhandene städtebauliche Ordnung derzeit bedeutende Defizite erkennen, die es durch eine Neuordnung zu beheben gilt:

- Eingeschränkte Funktionalität und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes
- Nutzbarmachung einer innerörtlich gelegenen, untergenutzten Fläche

- Nicht funktionierende Entwässerung
- Unzureichende Verkehrserschließung des Einzelhandelsstandortes

Auf Grundlage dieser Bestandsanalyse und -bewertung haben sich aus städtebaulicher Sicht diverse Prämissen für eine nachhaltige Entwicklung ergeben.

### **Bebauungsstruktur**

Mit dem B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ soll der bestehende Einzelhandelsstandort an der Labahnstraße zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die örtliche und touristische Nachfrage durch eine zeitgemäße Entwicklung des großflächigen Einzelhandels neu geordnet und erweitert werden. Die Gesamtattraktivität und -funktionalität soll durch eine Maximierung der Verkaufsfläche auf insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m Urteil vom 24.11.2005 BVerwG 4 C 10.01 um zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, da die Verkaufsfläche bereits im Bestand jeweils größer als 800m<sup>2</sup> ist. Die Erweiterung der Verkaufsflächen auf 3.400m<sup>2</sup> am Standort Labahnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Planungsvorhaben vorgesehen.

<b>Mögliche Erweiterung Einzelhandelsstandort</b>	<b>Bestand in m<sup>2</sup></b>		<b>Planung in m<sup>2</sup></b>	
	BGF	Vkfl.	BGF	Vkfl.
ALDI	910	688	2.150	1.400
EDEKA	1.360	946	2.500	2.000
<b>gesamt</b>	2.270	1.634	4.650	3.400

**Tabelle 2 Erweiterung des Einzelhandelsstandortes**

Die neuen Gebäudekubaturen der Einzelhandelsbetriebe werden, wie auch die aktuellen Gebäudekubaturen der Märkte, als Solitäre in städtebaulich integrierter Lage geplant. Für die Erweiterungen wird lediglich Baurecht für größere Kubaturen über den B-Plan geschaffen.

Die umliegenden baulich nicht genutzten Flächen im Westen des Plangebietes, sollen zur Ergänzung des Wohnbauflächenangebotes der Gemeinde überplant und nachverdichtet werden. Die Verdichtung entspricht der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf als Grundzentrum. Die Wohnbebauung soll sich in den Dimensionen den umliegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauungen anpassen.

Entsprechend dieser Eigenschaften ist der Einzelhandelsstandort angemessen zu entwickeln, um eine abgerundete und gewachsene städtebauliche Ordnung zu erhalten, die dem Quartier angemessen ist.

### **Städtebauliche Gebäudeanordnung**

Die Planung des neuen Einzelhandelsstandortes in Heringsdorf liegt in einer Nord/Süd-Ausrichtung, welche sich zum einen aus den erforderlichen Abständen zu der bestehenden Bebauung und zum anderen durch die Lage der Gemeinschaftsstellplätze im SO3 ergibt. Die Lage wird aus Gründen der optimalen Erschließungsmöglichkeit des Parkplatzes nicht verändert. Des Weiteren orientieren sich die Baugrenzen der Neubauten grundsätzlich an der Anordnung der Wohnhäuser der Nachbarbebauung. Durch diese Anordnung integriert sich die geplante Bebauung an den umliegenden Strukturen und schafft somit eine Weiterführung der Blickachse Nord/Süd.

## **4.5 Entwässerung**

Die Regenentwässerung hat auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Es ist aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung nicht davon auszugehen, dass die Entwässerung vollständig durch Versickerung auf den privaten Flächen erfolgen kann. Für die privaten Flächen kann ein Antrag zur Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen gestellt werden.

Mit der geplanten Entwicklung besteht die Notwendigkeit die vorhandenen Entwässerungsprobleme am Einzelhandelsstandort und im direkten Umfeld langfristig zu lösen. Die öffentliche Oberflächenentwässerung ist kommunale Aufgabe. Die Kommune hat im Rahmen des Generalentwässerungsplanes und weiteren Variantenuntersuchungen im Grundsatz festgelegt, dass das Prinzip der historischen Grabenführung wieder über einen leistungsfähigen Hauptregensammler hergestellt wird, welcher in einem eigenständigen Plangenehmigungsverfahren geplant wird. Damit eine Erneuerung und Unterhaltung für den Hauptregensammler vorgenommen werden kann, sind Flächen vorgesehen, die außerhalb von Baufeldern und am Geländetiefpunkt liegen. Hierfür sind insbesondere östlich des Einzelhandelsstandortes ausreichende Leitungsrechte notwendig und vorzusehen. Um die erforderlichen Gefälle und Überdeckungen für die Entwässerungsanlagen gewährleisten zu können, ist die Geländehöhen-situation in der Planung zu beachten. Die Entwässerung der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist nur in Verbindung mit der Neuerstellung eines Hauptregensammlers möglich.

---



## 4.6 Verkehr

Mit der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes entsteht mehr Kfz-Verkehr. Folgende Tagesbelastungen der Kfz-Verkehre (gemäß Bosserhoffverfahren) für den Bestand und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes sind im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Oktober 2018, Quelle IPO Unternehmensgruppe GmbH) ermittelt worden:

Nutzung	Kundenverkehr [Pkw-Fahrten/Tag]	Beschäftigtenverkehr [Pkw-Fahrten/Tag]	Güterverkehr [Lkw-Fahrten/Tag]	Summe [Kfz-Fahrten/Tag]
ALDI (heutiger Zustand)	1.251	12	7	1.270
ALDI (Erweiterung)	2.593	29	17	2.639
Differenz	1.342	17	10	1.369
EDEKA (heutiger Zustand)	1.012	18	11	1.041
EDEKA (Erweiterung)	1.861	33	20	1.914
Differenz	849	15	9	873
zus. Verkehrsaufkommen	2.191	32	19	2.242

**Tabelle 3: Tagesbelastungswerte Kfz-Verkehr**  
(Quelle: IPO 2018)

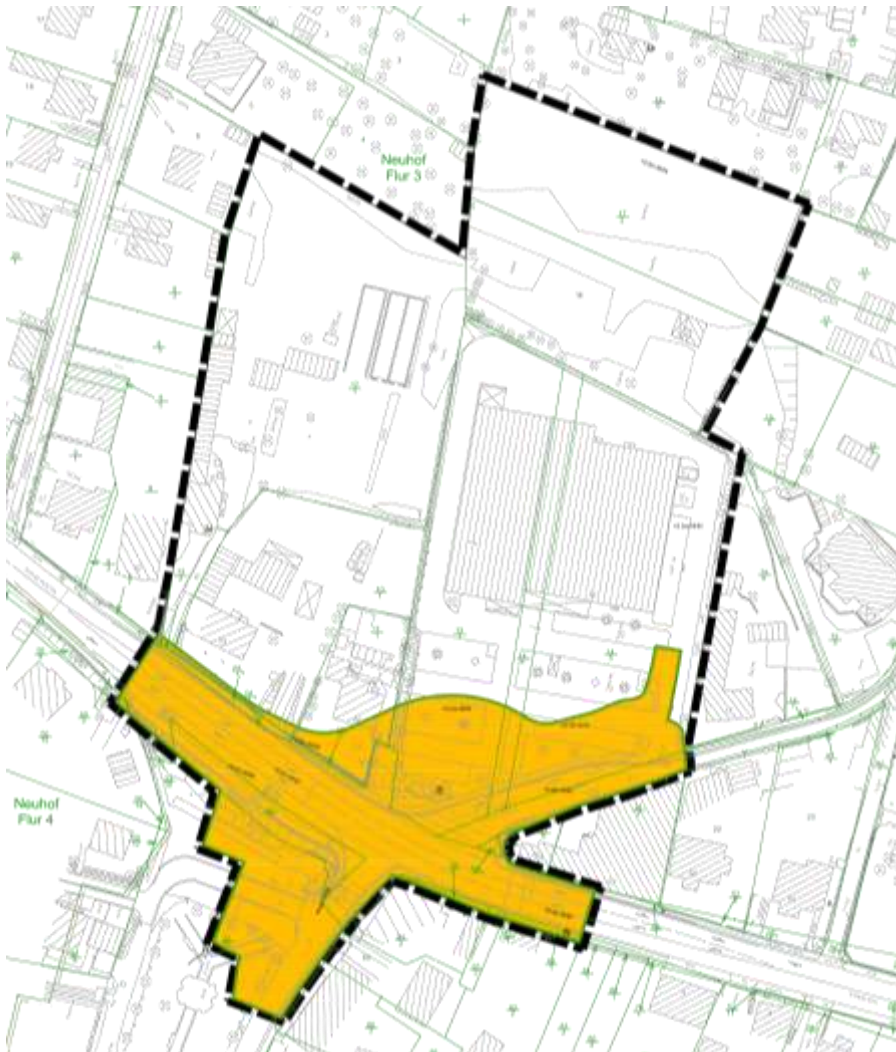
Die durch die Erweiterung der Supermärkte zusätzlich zu erwartenden und über das vorhandene Straßennetz abzuwickelnden Verkehre wirken sich allgemein negativ auf die Qualität des Verkehrsablaufes aus und führen ohne verkehrsplanerische Maßnahmen zu einem Anstieg der mittleren Wartezeiten und der Rückstaulängen. Das im Rahmen des B-Planverfahren durchgeführte verkehrstechnische Gutachten aus dem Jahr 2018 zeigt auf, dass bei Beibehaltung der aktuellen Signalsteuerung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gefährdet und die zusätzlichen Verkehrsmengen gehäuft zu Überstauungen der Verkehrsanlage führen. Der Knotenpunkt erzielt unter den zu erwartenden Randbedingungen nur die Qualitätsstufe E in der Bewertung der Verkehrsqualität mit mittleren Wartezeiten von um die 84s. Der Knoten ist damit nach Definition des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) nicht mehr leistungsfähig. Um eine verträgliche Verkehrsabwicklung mit zumutbaren Wartezeiten zu gewährleisten, wurden im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung verschiedene Maßnahmen geprüft, wie die Verkehrsqualität verbessert werden kann. Auf der einen Seite wurde die Modifizierung der Signalsteuerung mit einer Umverteilung der Freigabezeiten, auf der anderen Seite eine Umgestaltung des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz untersucht.

Das Gutachten kommt bei der Maßnahmenbetrachtung zu dem Ergebnis, dass mit dem Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz die beste Verkehrsqualität und damit die geringsten Wartezeiten erzielt werden können. Während beim Aufrechterhalten und modifizieren der Lichtsignalanlage (LSA) immer noch mittlere Wartezeiten von ca. 30s zu erwarten sind, reduzieren sich diese bei Anlage eines Kreisverkehrs auf ca. 15s und betragen damit im Vergleich zur LSA nur noch die Hälfte. Bei der Bewertung des Verkehrsablaufes nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen zeigt sich, dass mit Beibehaltung und Modifizierung der LSA maximal die Qualitätsstufe C erzielt werden kann. Der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr ermöglicht es bei konfliktfreier Führung mit dem Fußverkehr, die Qualitätsstufe B zu erzielen. Bei Aufrechterhaltung der Fußverkehre direkt in den Kreisverkehrszufahrten würde der Kreisverkehr ebenfalls die Qualitätsstufe C erzielen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Verfahren des HBS bei nicht signalisierten Knotenpunktformen deutlich höhere Anforderungen stellt als bei signalisierten Knotenpunkten. Der tatsächliche Vorteil des Kreisverkehrs wird deswegen erst in der Gegenüberstellung der Wartezeiten erkennbar. Hier zeigt sich, dass insbesondere auf der Landesstraße L266 mit ihrer hohen regionalen Verkehrsbedeutung bei der Anlage eines Kreisverkehrs sichtliche Einsparungen bei der mittleren Wartezeit erzielt werden können. Hier besteht Potential zwischen 6s und 21s bei der mittleren Wartezeit einzusparen.

Gleichzeitig profitiert auch der nicht motorisierte Verkehr vom geplanten Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehr mit höhenfreier Fuß- und Radverkehrsführung. Während an einer LSA insbesondere bei großen Unterschieden in der Verkehrsbelastung von Haupt- und Nebenrichtung lange Wartezeiten an den Furten auftreten, entstehen infolge der höhenfreien Verkehrsführung keine zusätzlichen Wartezeiten. Eine höhengleiche Führung des nicht motorisierten Verkehrs an Kreisverkehrszufahrten, die ebenfalls untersucht und in Erwägung gezogen wurde, würde die Anlage von Fußgängerüberwegen bedingen, die die Wartezeiten im Fußverkehr ebenfalls gering halten würden. Die vorhandenen Belastungen im Kfz-, Fuß- und Radverkehr überschreiten allerdings die nach den Richtlinien für Fußgängerüberwege und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen festgelegten Einsatzkriterien für einen Fußgängerüberweg, sodass hier negative Auswirkungen im Kfz-Verkehr zu erwarten wären. Mit den Erkenntnissen aus dem Verkehrsgutachten wird für die verträgliche Anbindung der zu erweiterten Einzelhandelsbetriebe an das Hauptverkehrsstraßennetz ein Kreisverkehrsplatz mit weitestgehend höhenfreier Fußgängerverkehrsführung favorisiert.

Die Planung des Knotenpunktumbaus erfolgt in einem gesonderten Plangenehmigungsverfahren. Der B-Plan berücksichtigt die hierfür erforderliche Verkehrsfläche.

---



**Abbildung 23: Flächenausweisung für Neuordnung der Verkehrsflächen**  
(Quelle: IPO 2019)

#### **4.6.1 Stellplatzflächen**

Das Plangebiet wird über den neu geplanten Knotenpunkt verkehrstechnisch erschlossen. Der östlich gelegene Anbindepunkt wird dabei verkehrstechnisch so ausgebaut, dass die Zufahrt als Ein- und Ausfahrt dienen kann. Bei den Berechnungen für die erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf in der Anlage 1, dass ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigt wird. Das ergibt eine erforderliche Kfz-Stellfläche von min. 170 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr. Raumgliedernde Baumpflanzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung mit einzubeziehen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für den Einzelhandel vorzusehen.



#### **4.6.2 Lieferverkehr**

Der Lieferverkehr für die Einzelhandelsbetriebe kann über die öffentliche Verkehrsfläche und die Labahnstraße und über die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze zu den Ein- und Ausladerampen der Märkte gelangen. Die Fahrbahnbreiten sind so dimensioniert, dass Sattelzüge diese mit den entsprechenden Schleppkurven passieren können. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung weiterhin zu gewährleisten. Der Lieferverkehr für die Wohngebäude kann über die Ein- und Ausfahrt der Märkte und dessen Parkplätze zu den Flächen der Wohngebäude gelangen. Entsprechende Fahrrechte sind im B-Plan zu berücksichtigen.

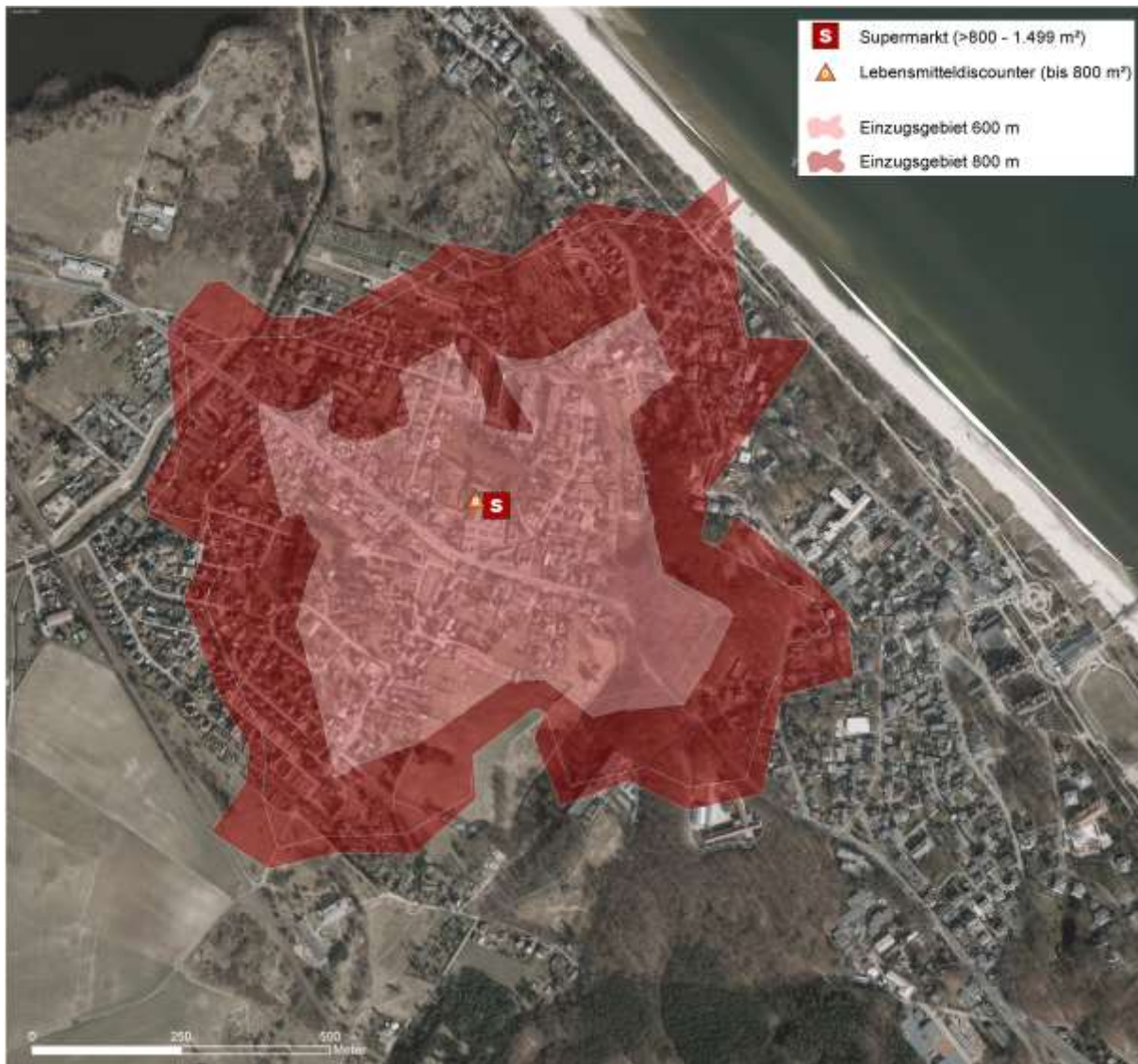
#### **4.6.3 Fuß- und Radverkehr**

Innerhalb des Knotenpunktumbaus „L266/Schulstraße“, der im Rahmen eines separaten Plangenehmigungsverfahrens erfolgt, ist ein Ausbau der Fuß- und Radwegenetze über Tunnelsysteme und separate Wegeführungen vorgesehen. Im B-Plan wird dafür die erforderliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Da es sich bei dem geplanten Einzelhandelsstandort um einen Grundversorgungsstandort handelt, für den eine fußläufige Erreichbarkeit entsprechend von Bedeutung ist, wird das Einzugsgebiet sowie die geplante Fuß- und Radwegeführung im Folgenden erläutert.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde das Einzugsgebiet der fußläufigen Erreichbarkeit definiert. Dadurch zeigt sich, dass durch das unmittelbare und mittelbare Einzugsgebiet für Fußgänger ein hohes Fußgängeraufkommen zustande kommt, welches einen entsprechend dimensionierten Ausbau der Fußgängerwege erforderlich macht.

Im Rahmen des Konzeptes wird die fußläufige Erreichbarkeit im Einzugsgebiet der Märkte aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Heringsdorf über ein Entfernungsmaß von 600 Meter für Fußgänger als Entfernungsmaß für die akzeptierte Distanz angenommen. Diese Distanz wird als kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistanzen wahrgenommen, d.h. es handelt sich hier um die maximal fußläufig zurückgelegte Strecke zwischen Wohn- und Angebotsstandort. Zur genaueren Definition des Einzugsgebietes wurden anstelle von Einzugsradien Isodistanzen zur Darstellung des Einzugsgebietes gewählt. Es handelt sich dabei um die tatsächlichen Wegestrecken, die zurückgelegt werden. Aufgrund der topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Heringsdorf liegt dabei der nachfolgenden Darstellung die Annahme zugrunde, dass die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in einer Entfernung von 600 bis maximal 800 m zu Fuß aufgesucht werden. Das entsprechende Einzugsgebiet wird in der nachfolgenden Karte aufgeführt.

---



**Abbildung 24: Einzugsgebiet der Märkte**  
(Quelle: Junker + Kruse 2018)

Im Einzugsgebiet von 600m finden sich ca. 300 Gebäude, im Einzugsgebiet von 800m finden sich ca. 520 Gebäude. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude, teilweise auch um Ferienwohnungen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt (vgl. Zensus 2011) und einem geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern ergibt sich daher ein Einzugsgebiet von ca. 1.200 Personen, die sich im fußläufigen Einzugsgebiet des Marktes befinden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Schätzung, da es sich bei der tatsächlichen Anzahl der im Haushalt lebenden Personen um eine unbekannte Größe handelt.

Separat geführten Wegesysteme erhöhen die Verkehrssicherheit dieser Verkehrsteilnehmer. Anstelle von Überführungen im Kreisel werden die Wege unterirdisch über Tunnelanlagen geführt, damit der Rad- und Fußgängerverkehr kontinuierlich fließen kann und der Verkehrs-

strom nicht durch Wartezeiten (wie z.B. durch Fußgängerüberführungen im Kreisel oder eine Lichtsignalanlage) unterbrochen wird.

Geplant ist, Radfahrer von Wolgast kommend mit einem Aufstellbereich für Linksabbieger auf die geplante Radverkehrsanlage im 2-Richtungsverkehr zu führen, durch die in der Fortführung sowohl der Einkaufsmarkt als auch die Labahnstraße erreicht werden können. Eine Weiterfahrt Richtung Ahlbeck kann durch ein Rechtsabbiegen in den Tunnel, der die Landesstraße quert, erfolgen. Radfahrer von Süden kommend fahren in der Schulstraße, die als Fahrradstraße ausgewiesen werden soll, bis in Höhe des Fußgängerüberweges, wo sie auf den Gehweg geleitet werden, um Richtung Ahlbeck weiterzufahren. Eine Mitnutzung des Gehwegs ist aus Platzgründen unumgänglich. Nach Passieren des Knotenpunktes erfolgt wiederum die Ableitung in die Fahrbahn. Zum Erreichen des Marktes und nördlich gelegenen Bereichen kann die Landesstraße wiederum mittels Tunnel gequert werden. Fahrradfahrer aus Richtung Ahlbeck kommend werden vor dem Kreisverkehr auf die Nebenanlagen aufgeleitet und gelangen über den Radweg zum Einkaufsmarkt oder der nördlichen Bebauung. Für eine Weiterfahrt in Richtung Wolgast wird der Radfahrer außerhalb des Knotenpunktes in die Fahrbahn gelenkt. Das südliche Teilstück der Labahnstraße (Flurstück 24/2, Neuhof, Flur 3) wird zukünftig für den motorisierten Verkehr nur noch als Stichstraße zur Landesstraße zur Verfügung stehen, um Schleichverkehr in diesem Bereich zu verhindern und diesen Bereich verkehrlich zu beruhigen. Eine Durchlässigkeit für Radfahrer ist jedoch gegeben.

#### **4.6.4     Feuerwehr**

Im Havariefall ist es der Feuerwehr möglich die Gebäude über die Labahnstraße anzufahren. Über die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze können Feuerwehrfahrzeuge die Einzelhandelsgebäude von Süden erreichen. Es ist zudem über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu ermöglichen, dass die Einzelhandelsgebäude auch aus westlicher, östlicher und nördlicher Richtung im Brandfall erreicht werden können. Ebenso ist über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sicherzustellen, dass die Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Feuerwehr erreicht werden können.

#### **4.7         Immissionsschutz**

Der B-Plan Nr. 35 dient der Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes. Zudem führt eine Landesstraße durch das Plangebiet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend Wohnbebauungen. Ebenso ist im Plangebiet selbst auch eine Wohnbebauung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind in der Planung die zu erwartenden Immissionen durch

---



das Gewerbe und den Verkehr auf die zu schützenden Wohnbebauungen zu berücksichtigen. Dazu wurde zum einen eine Schalltechnische Beurteilung und zum anderen eine Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erarbeitet.

#### **4.7.1 Lärmimmissionen**

Die Schalltechnische Beurteilung untersucht den nach TA Lärm zu beurteilenden Gewerbelärm im Plangebiet, den nach den Orientierungswerten der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilenden Straßenverkehrslärm im Plangebiet sowie den gemäß der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu beurteilenden und im Rahmen des Plan-genehmigungsverfahrens zu berücksichtigende Straßenverkehrslärm außerhalb des Plangebiets. Die genauen Beurteilungsgrundlagen sowie die angewandte Methodik sind der Beurteilung zu entnehmen. Die durchgeführten Berechnungen haben insgesamt ergeben, dass der B-Plan Nr. 35 aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Es sind Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Die durch die Beurteilung vorgeschlagenen Festsetzungen werden entsprechend in den B-Plan übernommen und im Folgenden zusammengefasst:

- **Straßenverkehrslärm im Plangebiet**

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Plangebiets durch die Lärmimmissionen der Neuhofer Straße überschritten. Als Maßnahme des passiven Lärmschutzes werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

- **Gewerbelärm im Plangebiet**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch den geplanten Einzelhandelsstandort überschritten. Daher werden als Maßnahme des aktiven Lärmschutzes Lärmschutzwände in der durch die Beurteilung errechneten Höhe festgesetzt.

Die Beurteilung benennt zudem folgende Auflagen für die Baugenehmigung der Einzelhandelsgebäude, die für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm angenommen werden:

- Zeitliche Begrenzung der Liefer- und Öffnungszeiten
- (Teil-)Einhausung der Anlieferungszone
- Asphaltierte Fahrgassen für den Parkplatz

Die Einhausung der Anlieferungsrampen wird als Festsetzung in den B-Plan übernommen. Die anderen Auflagen, insbesondere zu den Liefer- und Öffnungszeiten, können aufgrund eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan

---

festgesetzt werden und sind daher im Rahmen der Baugenehmigung oder eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

- Straßenverkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Bedingt durch den Straßenverkehrslärm entsteht an drei Objekten außerhalb des Plangebiets (Labahnstraße 17, Neuhofer Straße 12, Neuhofer Straße 13) dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz. Dies ist außerhalb des B-Planes im Plangenehmigungsverfahren, das als eigenständiges Verfahren zum Knotenpunktumbau durchgeführt wird, zu regeln.

#### **4.7.2 Schadstoffimmissionen**

In der Gutachtlichen Stellungnahme wurde mit Hilfe von Emissionsfaktoren aus dem Handbuch für Emissionsfaktoren im Straßenverkehr die Schadstoffemissionen durch den geplanten Einzelhandelsstandort sowie die L266 ermittelt und die zu erwartenden Immissionen im Bereich der benachbarten Grundstücke über Ausbreitungsrechnung mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 ermittelt.

Die Gutachtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass alle Immissionswerte für die Komponenten Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, PM10 und PM2,5 (Feinstaub), Benzol und Kohlenmonoxid mit großer Sicherheit eingehalten werden und die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes somit aus Sicht der Schadstoffimmissionen vertretbar ist.

Im Bebauungsplan werden daher zu diesem Bereich keine gesonderten Maßnahmen getroffen.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der B-Plan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die Festsetzungen des B-Planes zur Art der baulichen Nutzung bestehen aus der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete WA1 und WA2, unter Ausschluss unverträglicher bzw. mit dem Planungsziel nicht vereinbarer Nutzungen, zwei Sonstiger Sondergebiete großflächiger Einzelhandel (SO1 und 2) sowie eines Sonstigen Sondergebietes SO3 Gemeinschaftsstellplätze für den Einzelhandel.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 werden entsprechend den Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Labahnstraße ein Sonstiges Son-

---

dergebiet SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung zweier 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.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 unterscheiden sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, nicht jedoch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

### **5.1.1 Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkungen**

Die Allgemeinen Wohngebiete werden als WA 1 und WA 2 in der Planzeichnung festgesetzt. Der westliche Teil des Plangebiets ist entsprechend dem Charakter der benachbarten Gebiete als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ basiert auf einer Erfassung der im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur, die in diesem Teil des Plangebiets fortgeführt werden soll. Die Nutzung in diesem Teil des Plangebiets ist damit eindeutig als WA im Sinne des § 4 BauNVO zu charakterisieren.

Es werden zur genaueren Regelung der baulichen Nutzung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig. Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO sind nicht zulässig.“

Das WA soll vorwiegend dem Wohnen dienen, da das Baugebiet vorwiegend von Wohnen umgeben ist und zusätzlicher Verkehr, der mit darüber hinaus gehenden Nutzungen entstehen könnte, aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden ist. Daher sind bis auf Wohngebäude sowie kulturelle und soziale Anlagen sämtliche gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

---



Aus Gründen der Immissionsvermeidung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Betriebe würden zeitlich nicht begrenzten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auslösen und könnten die neue Wohnanlage und die Wohnnutzungen im Umfeld durch Lärmbelastungen beeinträchtigen. Ebenso sind Ferienwohnungen unzulässig. Das dauerhafte Wohnen steht in diesem Bereich im Fokus der Planung und dient als Ergänzung an das bereits bestehende Wohngebiet im Westen. Mit der Unzulässigkeit sollen Konflikte zum bestehenden Wohnbereich vermieden werden.

Der Ausschluss von der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ist erforderlich, da diese Nutzungen nicht gebietsverträglich und nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur zu integrieren sind.

Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Verdichtung bezüglich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Anlagen der Verwaltung können darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, weil sie in der Regel eine vergleichsweise große Betriebsfläche benötigen und in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht nicht den Planungszielen entsprechen.

Der Ausschluss von Tankstellen (nebst zugeordneten Shops und Werkstätten), die überwiegend im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, zu vermeiden. Eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen ist außerdem entlang der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sichergestellt (z.B. Ahllbecker Chaussee Bansin).

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und in Teilen Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wird die Zweckbestimmung des WA nicht in Frage gestellt und die eindeutige Bestimmung des Wohnens gestärkt.

### **5.1.2 Sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO1**

Das sonstige Sondergebiet SO1 wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es umfasst einen Teilbereich des Grundversorgungsstandortes für die wohnungsnahe Grundversorgung im

---

Bereich Heringsdorf Neuhofof gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

Zulässig sind:

- a) Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>
- b) Zentrenrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Anlage 3 der Begründung) nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- c) Stellplätze,
- d) Werbeanlagen“

Für den Großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet SO1 ist ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> mit einem breiten und tiefen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorgesehen; der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Nahversorgung. Mit der Konkretisierung des Sortiments auf die Lebensmittelbranche und der Beschränkung der Verkaufsflächengröße werden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Marktes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden. Andererseits kann ein Discounter mit 1.400 m<sup>2</sup> Vkl. in einer modernen und kundenfreundlicheren Inneneinrichtung am selben Standort die Versorgung des Einzugsbereiches zum Teil übernehmen.

Zur Sicherung der derzeit vorhandenen Ladenstruktur bzw. zur Abrundung des Versorgungsangebotes soll eine begrenzte Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Einschränkung bezieht sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche zulässig.

Als weitere zum Betrieb eines Lebensmitteldiscounters gehörende Anlagen sind Stellplätze und Werbeanlagen zulässig. Grundsätzlich soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe übliche Maß hinaus unterbleiben. Dies gilt insbesondere aufgrund des werbewirksamen Standortes an der Hauptstraße (Neuhofer Straße).

Insgesamt können hierdurch die Voraussetzungen für die Stärkung eines wohnortnahen Grundversorgungsstandortes geschaffen werden.

---

### **5.1.3 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2**

Das sonstige Sondergebiet SO1 wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es umfasst einen Teilbereich des Grundversorgungsstandortes für die wohnungsnahe Grundversorgung im Bereich Heringsdorf Neuhof gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

Zulässig sind:

- a) Ein Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> inklusive eines separaten Bäckerei-Cafés mit maximal 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und maximal 70 m<sup>2</sup> Sitzfläche für das Café
- b) Zentrenrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Anlage 3 der Begründung) nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- c) Stellplätze
- d) Werbeanlagen“

Für den Großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet SO2 ist ein großflächiger Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> mit einem breiten und tiefen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorgesehen; der Schwerpunkt liegt hierbei ebenfalls auf der Nahversorgung. Mit der Konkretisierung des Sortiments auf die Lebensmittelbranche und der Beschränkung der Verkaufsflächengröße werden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Marktes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden. Andererseits kann ein Verbrauchermarkt mit 2.000 m<sup>2</sup> Vkfl. in einer modernen und kundenfreundlicheren Inneneinrichtung am selben Standort die Versorgung des Einzugsbereiches zum Teil übernehmen.

Zur Sicherung der derzeit vorhandenen Ladenstruktur bzw. zur Abrundung des Versorgungsangebotes soll eine begrenzte Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Einschränkung bezieht sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche zulässig.

Im SO2 ist auch ein Bäckerei-Café zulässig, um im Zusammenhang mit dem Einzelhandel ein weiteres Nahversorgungsangebot bündeln zu können. Die Bäckerei mit Café ist mit maximal 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (in der Gesamtverkaufsfläche inbegriffen) und maximal 70 m<sup>2</sup> Sitzfläche für das Café zulässig.

---

Als weitere zum Betrieb eines Lebensmittelsupermarktes gehörende Anlagen sind Stellplätze und Werbeanlagen zulässig. Grundsätzlich soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe hinaus unterbleiben. Dies gilt insbesondere aufgrund des werbewirksamen Standortes an der Hauptstraße (Neuhofer Straße).

Insgesamt können hierdurch die Voraussetzungen für die Stärkung eines wohnortnahen Grundversorgungsstandortes geschaffen werden.

#### **5.1.4 Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel SO3**

Das sonstige Sondergebiet SO3 wird in der Planzeichnung festgesetzt. Es wird dazu folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Im Sonstigen Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel sind nur die erforderlichen Stellplätze zulässig, die zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe des SO1 und SO2 erforderlich sind.“

Die Einzelhandelsbetriebe benötigen ein der Nutzung entsprechendes Angebot an Stellplätzen. Das Sonstige Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel wird zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe des SO1 und SO2 ausgewiesen. Die Anzahl und der Nachweis der entsprechenden Stellplatzanzahl wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geregelt. Das SO3 wird südlich und östlich der Sonstigen Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel SO1 und 2 festgesetzt, um eine räumliche Nähe zu der erschließenden Verkehrsfläche sicherzustellen und Lärmemission nördlich der Einzelhandelsgebäude zum angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der B-Plan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Maßes erfolgt durch die Festsetzung der Höhenlage, der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs. 1 BauNVO) sowie der zulässigen GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

---



### **5.2.1 Höhenlage**

Für die sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 wird in der Planzeichnung sowie im Text (Teil B) folgende Höhenlage festgesetzt:

„Für das SO1 und das SO2 wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 5,30 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.“

Die Festsetzung zur Höhenlage im SO1 und SO2 trägt zur Einfügung der Gebäude in die Umgebung bei. Insbesondere die Zulässigkeit einer höheren OKFF würde die städtebauliche Verträglichkeit zur Umgebung erschweren. Berücksichtigt ist außerdem die erforderliche Höhe und Überdeckung des Abwasseranschlusses.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird in der Planzeichnung sowie im Text (Teil B) folgende Höhenlage festgesetzt:

„Für das WA1 und WA2 wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 4,20 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.“

Die Festsetzung zur Höhenlage im WA1 und WA2 trägt zur Einfügung der Gebäude in die Umgebung bei. Die festgesetzte OKFF liegt in ihrer Höhe zwischen den östlich geplanten Einzelhandelsgebäuden des SO1 und SO2 und den westlich angrenzenden Wohngrundstücken. Berücksichtigt ist zudem die erforderliche Höhe und Überdeckung des Abwasseranschlusses.

Als Festsetzungen zur Geländehöhe werden in der Planzeichnung entlang der Grenze zwischen dem Sondergebiet SO3 und der Straßenverkehrsfläche Höhenpunkte als Soll-Geländehöhe festgesetzt. Dadurch wird der Anschluss der Stellplatzflächen an die Straße sichergestellt.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Für das SO1 und SO2 wird in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen eine maximale Anzahl von einem Vollgeschoss sowie folgendes Maß zur Gebäudehöhe festgesetzt:

„Für das SO1 und das SO2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdach von Normalhöhennull als unterer Bezugspunkt bis Abschluss Attika. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei anderen Dachformen von Normalhöhennull als unterer Bezugspunkt bis Oberkante First.“

In Kombination mit der Festsetzung zur Oberkante Fertigfußboden bedeutet dies, dass das Gebäude oberhalb des Fertigfußbodens maximal 7,70 m hoch sein darf. Die Gebäudehöhe

---

ergibt sich einerseits aus den Anforderungen eines Einzelhandelsgebäudes und andererseits aus der umliegenden Bebauungsstruktur in Zusammenhang mit der Geländetopographie.

Für das WA1 wird in der Planzeichnung eine maximal eingeschossige, für das WA2 eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zudem werden folgende Maße zur Gebäudehöhe in den textlichen Festsetzungen festgesetzt:

„Für das WA1 wird die maximale Firsthöhe auf 8,70 m über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt. Für das WA2 wird die maximale Firsthöhe auf 11,70 m über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.“

In Kombination mit der Festsetzung zur Oberkante Fertigfußboden ermöglicht dies eine Gebäudehöhe von 4,50 m im WA1 und von 7,50 m im WA2. Geht man von einer Geschosshöhe von 3 m aus, bleibt bei einer eingeschossigen Bebauung im WA1 und einer zweigeschossigen Bebauung im WA2 noch Raum zur Ausgestaltung des Daches. Die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen dient in Verbindung mit der Größe der Baufelder der Berücksichtigung verschiedener Wohnformen.

### **5.2.3 Grundflächenzahl und Überschreitung der Grundflächenzahl**

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 wird gem. § 17 BauNVO die GRZ in der Planzeichnung auf 0,8 festgesetzt. Es ist notwendig die Obergrenze der BauNVO zu wählen, um eine zeitgemäße und nachhaltige Bebauungsstruktur umsetzen zu können.

Im WA1 und WA2 wird gem. § 17 BauNVO die GRZ in der Planzeichnung auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ sichert eine Entwicklung der baulichen Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht. Die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt ergebende Vorgaben zur städtebaulichen Kubatur gewährleisten eine Neubebauung, die sich harmonisch in die städtebauliche Situation des Umfeldes einfügt. Im westlich angrenzenden Teil ist eine ähnliche Baukörperstruktur vorhanden.

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird folgende Überschreitungsmöglichkeit für das WA1 und WA2 textlich festgesetzt:

„Die zulässige Grundfläche darf im WA1 und WA2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.“

Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebene zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 vom Hundert bei einer GRZ von

---

0,6 im WA. Dies dient dazu in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung neben dem Hauptgebäude weitere baulich nutzbare Flächen zu ermöglichen und so einen größeren Spielraum für die Gestaltung des Wohnumfeldes zu ermöglichen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB setzt der Bebauungsplan die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Festsetzungen setzen sich zusammen aus der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen sowie textlichen Festsetzungen zur Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO).

#### **5.3.1 Bauweise**

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird in der Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zudem wird im Text (Teil B) festgesetzt:

„In dem in abweichender Bauweise festgesetzten SO1 und SO2 gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.“

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um innerhalb der Baufelder einen langgestreckten Baukörper entsprechend den Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes errichten zu können.

Bei der Festsetzung der Bauweise und Baufelder für die Sondergebiete sind ebenfalls Abstandsflächen bedacht. In westlicher Richtung liegen diese auf dem Gebiet des WA, überwiegend auf den dort festgesetzten GFL-Flächen. Da die Abstandsflächen nicht auf den Grundstücken der Einzelhandelsbetriebe liegen, ist eine privatrechtliche Regelung zur Abstandsflächenbaulast zu treffen. Diese muss bis zum Satzungsbeschluss des B-Plans vorliegen.

Für das WA1 und das WA2 wird in der Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise entsprechend den umliegenden Gebäudestrukturen im Westen. Der 3 m Mindest-Grenzabstand gem. § 6 Abs. 5 LBauO M-V sichert ein Mindestmaß an Belichtung und Belüftung, aber auch den Brandschutz. Generell sind gem. § 6 Abs.5 LBau-O M-B Grenzabstände mit 0,4h einzuhalten, mindestens aber mit 3m. Die erforderlichen Grenzabstände sind in jedem Fall einzuhalten.

---

### **5.3.2 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA1, WA2, SO1 und SO2 durch Baugrenzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Einzelhandelsgebäude wird als städtebaulicher Solitär ein großflächiges Baufeld festgesetzt, welches die zugelassene Verkaufsfläche ermöglicht. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden drei Baufelder festgesetzt, die sich in ihrer Größe und Anordnung in die Strukturen der Umgebung einfügen. Das Baufeld im WA1 ist aufgrund der nur eingeschossigen Bebauung etwas größer angelegt. Hier kann beispielsweise seniorengerechtes, ebenerdiges Wohnen realisiert werden. Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen:

„Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

WA1 und WA2:

- durch Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 1,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m

SO1 und SO2:

- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von max. 18 m und in eine Tiefe von max. 5 m“

Die erweiterte Baukörperausweisung soll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung bieten.

## **5.4 Nebenanlagen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. §14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig. Für die sonstigen Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 werden gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Werbeanlagen und Stellplätzen und Garagen getroffen.

### **5.4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im SO1, SO2 und SO3**

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausung
  - Parkplatzschranken
-



- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder
- Ladestationen für Elektromobilität

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sind innerhalb der Sondergebiete SO1, 2 und 3 unzulässig.“

Die zulässigen Nebenanlagen unterstützen die Ziele der Planung im SO1, SO2 und SO3 oder sind für dessen Funktionsfähigkeit und Nutzung erforderlich. Es wird mit der Regelung der Zulässigkeit eine geordnete Nutzung und Gestaltung der Freiflächen des SO1, SO2 und SO3 Rechnung getragen.

Die Ladestationen für Elektromobilität entsprechen dem Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, auf dem Gemeindegebiet eine Infrastruktur für Elektromobilität zu schaffen.

Da es sich um einen Einzelhandelsstandort für Lebensmittel handelt und Anlagen für die Tierhaltung nicht dem Planungsziel entsprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht innerhalb der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 unzulässig.

#### **5.4.2 Werbeanlagen**

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Innerhalb des SO3 ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 12 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 zulässig.“

Die Festsetzung zu Werbeanlagen dient der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen und störender Häufung. Die exponierte Lage des Plangebiets nahe der L 266 macht ein abgestimmtes und ausgewogenes Werbekonzept erforderlich. Hierzu zählt auch ein geplanter Werbepylon für eine zeitgemäße Außendarstellung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Daher ist der Werbepylon an dieser exponierten Lage zulässig.

Es gilt das Gesamtbild des Ortes zu wahren, weshalb der Werbepylon in seiner Höhe an die umgebende Bebauung anzupassen ist. Er ist im Sinne der Verkehrssicherheit zudem außerhalb der Sichtdreiecke der Labahnstraße zu errichten. Da die Sichtdreiecke ausschließlich innerhalb der Verkehrsfläche liegen, ist eine Beeinträchtigung ausgeschlossen, da ein Werbepylon nur innerhalb des Sondergebiets SO3 errichtet werden darf.

Für die weitere Gestaltung ist zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 01.06.1999 zu beachten.

---

### **5.4.3 Stellplätze und Garagen**

In der Planzeichnung werden im SO3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Diese dienen der Strukturierung des Sondergebiets. Die Festsetzung ergänzt zum einen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, in dem die Stellplätze nur entlang der notwendigen Zuwegungen vorgesehen werden. Zum anderen trägt die Festsetzung zur Verträglichkeit des Einzelhandels gegenüber den Wohngebieten bei. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird zwischen der Labahnstraße bzw. Neuhofer Straße und den Baugrenzen der Einzelhandelsgebäude angeordnet. Die mit den Stellplätzen einhergehenden Lärmimmissionen werden so auf die Südseite der Einzelhandelsgebäude fokussiert und westlich sowie nördlich der Gebäude vermieden.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Im SO3 sind überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Dächer der Erzeugung von Solarenergie dienen.“

Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (sowohl als Garage als auch als Carport) wird eingeschränkt, da eine flächendeckende Überdachung die Sichtbarkeit der Einzelhandelsgebäude einschränken und die städtebaulichen Strukturen beeinträchtigen würde. Eine Überdachung wird jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, um im Sinne des Klimaschutzes die Erzeugung von Solarenergie, insbesondere an Ladesäulen für E-Autos, zu ermöglichen.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Stellplatzsatzung mit Datum vom 13.10.2006. Der Hinweis gilt für alle Gebiete des Bebauungsplans. Der Inhalt dieser Satzung ist bei der Gestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr zu beachten.

### **5.5 Verkehrsfläche**

Im B-Plan wird eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt. Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Diese berücksichtigt die im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens zum Knotenpunktumbau „L266 / Schulstraße“ geplanten Fahrbahnen, Rad- und Gehwege und dazugehörige Nebenflächen. Die Fläche des SO3 schließt im Norden an die Verkehrsfläche an.

Bei der Ein- und Ausfahrt ist darauf zu achten, dass ausreichend Sicht vorhanden ist. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt entstehende) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

---

## **5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Im Text (Teil B) ist zudem folgendes festgesetzt:

In Flächen, die mit dem GFL, GL oder GR belastet sind, sind Nebenanlagen und Bepflanzungen unzulässig.

Die Festsetzung stellt eine Befahrbarkeit und Zugänglichkeit der entsprechenden Flächen sicher. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Widmung der einzelnen Flächen benannt und erläutert:

Die mit dem GFL1 besetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten umfassen das Recht der Anlieger des WA1 und WA2 die Flächen zu befahren und zu begehen sowie der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Da sich die Wohngebäude im WA ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden, sind entsprechende Feuerwehrezufahrten zu gewährleisten. Die rückwärtigen Wohngebäude sollen dabei über den Einzelhandelsstandort erreicht werden. Über die Fläche GFL1 kann die Feuerwehr die Gebäude im WA sowie die Rückseite des SO1 und SO2 erreichen. Die Befahrung der Kurven durch Feuerwehrfahrzeuge wurde mittels Schleppkurven für dreiachsige Fahrzeuge geprüft und fällt daher entsprechend breiter als 3,50 Meter aus.

Die mit dem GFL2 besetzten Flächen umfassen das Recht der Allgemeinheit die Flächen zu befahren und zu begehen sowie der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb des GFL2 nicht zulässig. Der Ausschluss der Stellplätze dient dazu, die Gemeinschaftsstellplätze südlich der Einzelhandelsgebäude zu konzentrieren und somit Lärmimmissionen nördlich der Einzelhandelsgebäude zu reduzieren. Das GFL2 sichert die Fläche für den Regensammler sowie die Zuwegung zum Regensammler für die Bewirtschaftung derselben. Außerdem kann die Feuerwehr im Havariefall über die Flächen des GFL2 die rückwärtige Seite der Gebäude des SO1 und SO2 sowie das nördliche Baufeld des WA erreichen.

Der Verlauf des Hauptregensammlers ist aus hydraulischen sowie wirtschaftlichen Gründen immer am Geländetiefpunkt anzulegen. Da der Einzelhandelsstandort am Geländetiefpunkt liegt und dort erweitert werden soll, müssen ausreichend breite GFL berücksichtigt werden. Der Hauptregensammler darf nicht unterhalb der privaten Bauflächen liegen, um zu jeder Zeit eine Erneuerung oder Unterhaltung vornehmen zu können. Daher ist im Geltungsbe-

---

reich des B-Planes, entlang der nördlichen und östlichen Bebauungsgrenze des Einzelhandelsstandortes, ein ausreichendes Leitungsrecht einzurichten.

Die mit dem GFL3 besetzten Flächen umfassen das Recht der Anlieger des WA die Flächen zu befahren und zu begehen. Durch das GFL3 wird eine Erschließung der Baufelder im WA sowie die Befahrbarkeit für den Havariefall gesichert. Die Anlieger des WA können somit über die Zufahrten der Gemeinschaftsstellplätze im SO3 zu den Gebäuden im WA gelangen. Weiterhin umfasst das GFL3 das Recht für Versorgungsträger Leitungen auf den Flächen zu verlegen und zu warten.

Die mit Geh- und Leitungsrechten besetzten Flächen (GL1, GL2, GL3) umfassen das Recht der Versorgungsträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Damit werden die bestehenden und künftigen Leitungen sowie deren Unterhaltung auch zukünftig gesichert. Das GL1 umfasst zusätzlich das Recht der Anlieger des WA1 und WA2, die Fläche zu gehen und ermöglicht dadurch einen Zugang von der Verkehrsfläche in Richtung der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten.

Die Fläche GR1 ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belastet. Über diese Teilfläche können Fahrradfahrer und Fußgänger von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Flächen des Einzelhandels gelangen. Die Breite von fünf Metern erlaubt aufgrund des erhöhten Fußgänger- und Radverkehrsaufkommens einen Begegnungsfall von zwei Fußgängern und einem Radfahrer. Durch die getrennte Zuwegung für Radfahrer und Fußgänger fernab von der Zufahrt für Kfz. wird eine höhere Verkehrssicherheit für diese Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

## **5.7 Grünordnung**

### **5.7.1 Private Grünfläche**

In der Planzeichnung wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25 BauGB) gekennzeichneten Fläche ist zur Begrünung eine Mischung aus strauch- und baumartigen Gehölzen im Verhältnis 20/1 in den Mindest-Qualitäten I.Str. 80-100 bzw. Hei. 150/175 zu pflanzen. Dabei ist jeweils 1 Pflanze pro 4 m<sup>2</sup> zu setzen.“

---



Eine Durchgrünung des Plangebiets wird angestrebt. Zur Abgrenzung des Sondergebiets gegenüber den angrenzenden Wohngebieten wird ein Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser trägt durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Lärmschutzwand zu einer besseren Einfügung der Lärmschutzwand in die Umgebung bei. Die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern führt zu einer Eingrünung der Sondergebiete. Durch die Festsetzung der Pflanzqualitäten und Pflanzdichte werden die Voraussetzungen für eine optimalen Entwicklung der Bepflanzung geschaffen.

### **5.7.2 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Durch die Nutzung weitgehend bereits versiegelter Flächen wird dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung Rechnung getragen.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche wie folgt festgesetzt:

#### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)**

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit betroffener Vogelarten, d.h. im Zeitraum zwischen dem 11. September und 01. März, zulässig. Auf Grund des großflächig verbuschten bzw. ruderalisierten und damit z.T. schwer zugänglichen Geländes ist ein vorzeitiger Beginn von Rodungsarbeiten nach vorheriger Kontrolle nicht möglich.

#### **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)**

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen im Tages-/Winterquartier im Zuge der Baufeldfreimachung und unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben in Maßnahme V1 ist der Abbruch der Gebäude nur im Zeitraum zwischen dem 11. September und 11. Oktober möglich. Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten sind die Gebäude, insbesondere die Neuhofer Str. 65, durch eine fachlich geeignete Person auf anwesende Fledermäuse zu kontrollieren. Anwesende Fledermäuse sind zu bergen und in den im Rahmen der Maßnahme CEF weiter optimierten Fledermausbunker in Ahlbeck zu verbringen.

#### **Ausgleichsmaßnahme (A1)**

Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heringsdorf sind im Sondergebiet SO3 zur Abschirmung der Stellplätze 21 Stck. Hochstämme mit Qualität 3xv, mDB, 18-20 zu pflanzen. Weiterhin sind in den Allgemeinen Wohngebieten 4 Stck. Hochstämme mit Qualität 3xv, mDB, 18-20 zu pflanzen, wobei pro Grundstück mit einer Neubebauung je ein Baum zu pflanzen ist. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² ist pro 100 m² zusätzlicher Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität entsprechend der Pflanzlisten

---

zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### Ersatzmaßnahme 1 (E1)

Für den B-Plan Nr. 35 sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des betroffenen Raumes vorzunehmen. Dazu wird das Ökokonto VG-023 "Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg" in Anspruch genommen. Das Ökokonto umfasst eine Fläche von ca. 25,84 ha und liegt mit der Teilfläche I innerhalb des FFH-Gebiets DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. Es umfasst 476.048 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von denen für die Deckung des Kompensationsbedarfs insgesamt 15.535 m<sup>2</sup> KFÄ in Anspruch genommen werden.

#### CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Function)

Zur Sicherung der Überwinterungspopulationen von Braunem Langohr (*Plecotus auritus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist der bereits als Winterquartier von Fledermäusen genutzte Bunker in der Swinemünder Chaussee in Ahlbeck (ehem. Bunker der GUS) vor Beginn der Abrissmaßnahmen der Gebäude weiter zu optimieren. Insgesamt sind acht Hangsteine für Deckenmontage anzubringen:

- 4 Stk. mit 6 Kammern
- 4 Stk. mit 4 Kammern

Die Maßnahmen V1, V2 und CEF dienen dazu, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden und den ermittelten Lebensraumverlust zu kompensieren. Die Maßnahmen A1 und E1 dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

### 5.7.3 Pflanzliste

Zu den im Plangebiet zu verwendenden Pflanzen wird folgende Festsetzung getroffen:

Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

#### Hochstämme (Auswahl)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

**Straucharten (Auswahl)**

Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Malus sylvestris  
Prunus avium  
Prunus spinosa  
Ribes rubrum  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Viburnum opulus

Hainbuche  
Blutroter Hartriegel  
Gemeine Hasel  
Eingrifflicher Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Wildapfel  
Vogel-Kirsche  
Schlehe  
Rote Johannisbeere  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Sal-Weide  
Grau-Weide  
Gemeiner Schneeball

Die Auswahl der Pflanzen begründet sich durch das ökologische Erfordernis, standortgerechte und heimische Pflanzen zu setzen.

## **5.8 Lärmschutz**

Im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung wurden mögliche Lärmbelastungen in Form von Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm überprüft und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten kommt aufgrund der durchgeführten Berechnungen abschließend zu dem Ergebnis, dass der B-Plan aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Festsetzungen zum Lärmschutz sind erforderlich.

In der Planzeichnung werden Lärmschutzwände (als Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes) sowie Lärmpegelbereiche (als Maßnahmen des passiven Lärmschutzes) als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Lage dieser Flächen beruht auf den Berechnungen der Schalltechnischen Beurteilung.

Im Text (Teil B) werden dazu folgende Festsetzungen getroffen:

„Aktiver Lärmschutz:

1. Auf den mit A bis H bezeichneten Flächen sind durchgehende Lärmschutzwände mit folgenden maximal zulässigen Höhen zu errichten:

A: 2,50 m	E (1 und 2): 3,00 m
B: 3,50 m	F: 3,50 m
C: 3,00 m	G: 3,21 m
D: 2,50 m	H: 2,71 m

Die Höhen der Flächen A, B, C, E2, F, G und H beziehen sich auf die Oberkante der jeweils angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage.

---

Die Höhe der Fläche D bezieht sich auf die OKFF von 5,30 m ü. NHN des SO1.  
Die Höhe der Fläche E1 bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

2. Im SO1 und SO2 sind die Anlieferungsrampen einzuhausen. Das Schalldämm-Maß der Wände und des Daches müssen mind. 25 dB betragen.

#### Passiver Lärmschutz:

Die Außenteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

		Teilbereich passiver Lärmschutz	
		TB1	TB2
<b>Einstufung in Lärmpegelbereich (LPG)</b>	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die Neuhofer Straße*	III	II

*\*Erläuterung / Definition:*

Vorderfassaden zur Neuhofer Str. = Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse der Neuhofer Straße bilden

Seitenfassaden = Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse der Neuhofer Straße bilden

Rückseiten der Gebäude = Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse der Neuhofer Straße bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Im Obergeschoss des Bestandsgebäudes dürfen bei genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche nicht auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen werden.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.“

Die Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind aufgrund der Überschreitungen der Grenzwerte durch den Gewerbelärm erforderlich. Die festgesetzte Lage und Höhe beruht auf den Berechnungen der Schalltechnischen Beurteilung. Der Höhenbezug wird in Abhängigkeit zu der Lärmquelle festgesetzt. So sind die Lärmschutzwände entsprechend ihrer Lage oberhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage, der Oberkante Fertigfußboden des SO1 oder der Verkehrsfläche zu errichten.



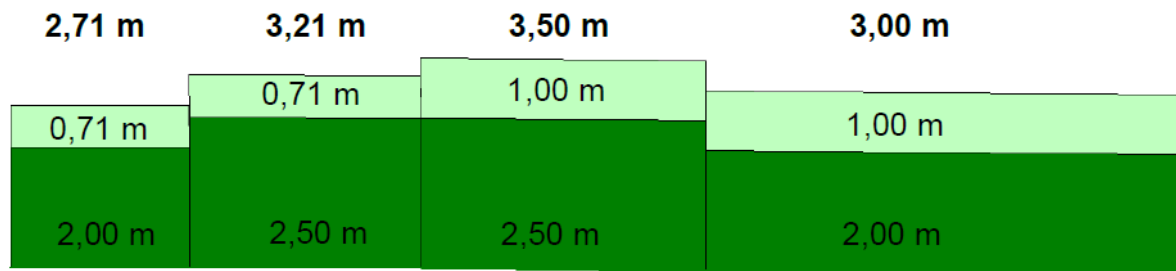
Abschnitt	Länge	Höhe	Höhenbezug
A	11,9 m	2,50 m	Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage
B	12,5 m	3,50 m	Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage
C	9,4 m	3,00 m	Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage
D	41,8 m	2,50 m	Im SO1 festgesetzte OKFF von 5,30 m ü. NHN
E 1	17,5 m	3,00 m	Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche
E 2	15,3 m	3,00 m	Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage
F	9,9 m	3,50 m	Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage
G	11,9 m	3,21 m	Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage
H	11,0 m	2,71 m	Oberkante der angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage

**Tabelle 4 Länge und Höhe der Lärmschutzwände (Quelle: IPO, beruhend auf IPW 2019)**

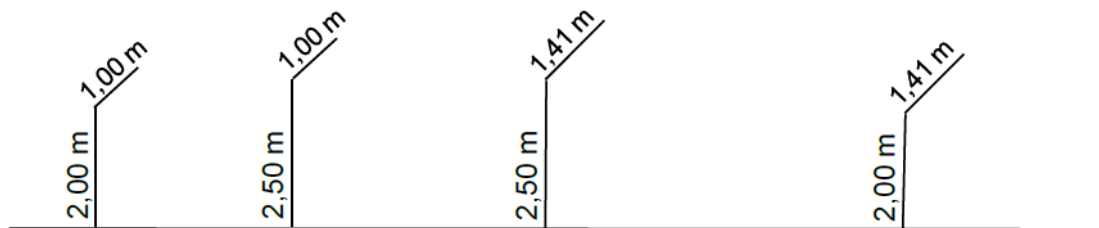
In der Schalltechnischen Beurteilung wurden die aufgrund der Prognose des maximal zu erwartenden Lärms erforderlichen Abmessungen ermittelt. Die maximale Höhe der Lärmschutzwände ist dann erforderlich, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans bei der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes voll ausgeschöpft werden. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan, sondern um einen Angebots-B-Plan handelt, ist es jedoch auch möglich, dass der Einzelhandelsstandort in einem geringeren Umfang erweitert wird. Dann wäre entsprechend ein geringerer Lärmschutz erforderlich. Daher wird im B-Plan entsprechend der Schalltechnischen Beurteilung die maximal zulässige Höhe festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die Errichtung des ggf. erforderlichen Lärmschutzes zu ermöglichen. Entscheidend bei der baulichen Umsetzung ist die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Eine maximale Höhe wird festgesetzt, um die Lärmschutzwände städtebaulich, unter anderem im Hinblick auf Abstandsflächen, einbinden zu können.

Technische Vorgaben zur Ausführung der Lärmschutzwand erfolgen im Rahmen des B-Plans nicht. Bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen des B-Plans und einer entsprechenden Erforderlichkeit der maximal zulässigen Höhe der Lärmschutzwände, ist die östliche Lärmschutzwand in einer abgeknickten Bauweise gemäß der nachfolgenden Abbildung auszuführen.

Ansicht:



Schnitt:



**Abbildung 25 Ausführung der östlichen Lärmschutzwand bei maximal erforderlichen Lärmschutz (Quelle: IPW 2020)**

Diese abgeknickte Ausführung wird durch die Breite der für den Lärmschutz festgesetzten Fläche ermöglicht. Da es sich wie erläutert um einen Angebots-B-Plan handelt, wird eine solche bauliche Ausführung nicht festgesetzt, aber durch den B-Plan ermöglicht.

Die östliche Lärmschutzwand (Flächen E – G gemäß Planzeichnung) ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen zum angrenzenden Wohngrundstück festgesetzt. Zwischen der Lärmschutzwand und den Wohngrundstücken wird eine private Grünfläche inklusive eines Anpflanzungsgebot festgesetzt. Durch die Anpflanzungen in der Grünfläche entlang der Lärmschutzwand wird die Einfügung dieser in die Umgebung verbessert.

Die westliche Lärmschutzwand (Flächen A – D gemäß Planzeichnung) verläuft auf den Grundstücken des Sondergebiets, jedoch unmittelbar angrenzend an die Grundstücke des Wohngebiets. Dies erfordert eine privatrechtliche Einigung der Eigentümer, um für die Abstandsflächen der Lärmschutzwand Flächen des Wohngrundstücks im Verlauf der durch das GFL1 festgesetzten Zufahrt in Anspruch nehmen zu können. Diese muss bis Satzungsbeschluss vorliegen.

Als weitere aktive Lärmschutzmaßnahme wird die Einhausung der Anlieferungsrampen im SO1 und SO2 im Textteil B festgesetzt. Das Schalldämm-Maß der Wände und des Daches müssen mind. 25 dB betragen. Die Einhausung der Anlieferungsrampen ermöglicht es, den Lärmschutz in die Bebauung zu integrieren und somit die Erforderlichkeit von zusätzlichen

Lärmschutzwänden an diesen Stellen zu vermeiden. Die Genehmigung der baulichen Ausführung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die passive Lärmschutzmaßnahme dient dem Schutz der Allgemeinen Wohngebiete vor Verkehrslärm. Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die Außenteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht zur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszustatten bzw. zu errichten sind. Die genauen Anforderungen sind der genannten DIN-Norm zu entnehmen.

Ergänzend zu der Festsetzung wird im Text (Teil B) folgender Hinweis gegeben:

„Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 266 (Neuhofer Straße) im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden (im Bereich des Bestandsgebäude Neuhofer Straße 64) maximal rd. 61 / 51 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.“

Der Hinweis dient der Klarstellung der Erforderlichkeit der passiven Lärmschutzmaßnahmen, die in den Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Gebäuden durch die Eigentümer vorzunehmen sind.

Die Schalltechnische Beurteilung geht darüber hinaus von folgenden, weiteren Maßnahmen aus, um die berechneten Werte des Lärmschutzes zu erhalten:

- Anlieferung mit Lkw und Kleintransporter sind im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht zulässig.
- Öffnungszeiten der Märkte sind auf den Zeitraum von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
- Asphaltierte Fahrgassen für den Parkplatz des Sondergebietes SO3.

Aufgrund eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs können diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern sind auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln.

---

## **5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.9.1 Dachgestaltung**

Neben Solaranlagen sind aus städtebaulichen Gründen heraus gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB auch begrünte Flächen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude, als Teile baulicher Anlagen, zulässig. Dazu wird folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen:

„Dachbegrünung und Solaranlagen sind auf dem Dach der Gebäude zulässig.“

Dachbegrünungen haben eine stabilisierende Wirkung auf das Kleinklima. Da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen, bieten Gründächer im Sommer Schutz vor Hitzebelastungen. Im Winter tragen Gründächer zu einer erhöhten Wärmedämmung bei. Sie binden außerdem Staub und fördern die Wasserverdunstung. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Darüber hinaus bieten Dachbegrünungen einen Lebensraum für Insekten und Vögel und beleben das Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere von benachbarten höheren Gebäuden aus.

Solaranlagen werden auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zugelassen, um die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB bei der Aufstellung des B-Planes zu integrieren.

### **5.9.2 Ordnungswidrigkeiten**

Es wird folgende weitere bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen:

„Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegeheimung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.“

## **5.10 Ver- und Entsorgung**

### **5.10.1 Leitungsbestand und Medienanbindung**

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist das Plangebiet bereits durch Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Gemäß Auskunft der Medienträger wird der Leitungsbestand in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

---



Für den Anschluss weiterer Medien bieten sich Abzweige vom Bestand im öffentlichen Straßenraum an. Sowohl Energie- und Gasversorgungsstränge als auch Telekommunikationskabel liegen im Bereich der Neuhofer Straße sowie der Labahnstraße.

#### **5.10.2 Trinkwasserbedarf**

Die im B-Plangebiet geplante Bebauung ist an das Bestandsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom anzuschließen. Der Trinkwasserbedarf für den Einzelhandelsstandort wird den Einschätzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom nach nur geringfügig steigen. Ebenso wird der Trinkwasserbedarf für das WA durch die vorhandenen Trinkanlagen gedeckt, sodass die äußere Erschließung gesichert ist. Anlagen, die der Erschließung des Baugebietes selbst dienen, die innere Erschließung, wird vom Vorhabenträger geplant.

Das Plangebiet befindet sich in einer rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserschutzfassung Ahlbeck (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974), darauf wird in den Hinweisen im Textteil B entsprechend hingewiesen. Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden.

#### **5.10.3 Löschwasserbedarf**

Der B-Plan sieht eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Die Gefahr der Brandausbreitung wird für massive Gebäude mit „klein“ bewertet. Hieraus ergibt sich gemäß DVGW-W 405 für das Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h. Für die Sondergebiete großflächiger Einzelhandel ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h. Gebäudeinterne Erstlöschsysteme sind hiervor ausgenommen.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann nach Aussage des zuständigen Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom nicht direkt über das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist daher durch geeignete technische Lösungen sicherzustellen.

Das Löschwasserversorgungssystem ist im Bereich des SO3 angeordnet. Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ festgesetzt.

---

#### **5.10.4 Regenentwässerung**

Die Regenentwässerung hat auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Gemäß § 49 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes ist die Ableitung von Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen unzulässig. Im Sinne des natürlichen Wasserkreislaufes ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bevorzugen. Unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser auf den Nachbargrundstücken sind dabei auszuschließen.

Sollte die Niederschlagsentwässerung auf einem privaten Grundstück durch die Versickerung nicht vollständig sichergestellt werden können, ist ein Antrag zur Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu stellen. Insbesondere auf den Flächen der Sondergebiete ist davon auszugehen, dass eine Versickerung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht möglich ist. Es gilt die Niederschlagswassergebührensatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, auf die im Text (Teil B) hingewiesen wird. Darin ist in §1 Abs. 4 festgesetzt: „Die Ableitung von Niederschlagswasser in oder auf die öffentliche Straßen durch angrenzende Privatgrundstücke ist gemäß §49 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich unzulässig. Sollte die Möglichkeit, das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen, nicht bestehen, ist im Einzelfall die Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen zu beantragen. Die Gemeinde wird diesen Antrag prüfen und bescheiden.“

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird über den neu zu errichtenden Hauptregensammler Neuhof abgeleitet. Um die neu geplante Regenentwässerung rechtlich abzusichern, sind im Bebauungsplan entsprechende Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt worden. Die genannten Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Vor Nutzung und Inbetriebnahme der baulichen Anlagen im B-Plan Nr. 35 ist der neue Hauptregensammler in der Ortslage Neuhof funktionsfähig herzustellen. Der Anschluss aller Regenentwässerungsleitungen im Zuge der Errichtung des neuen Einzelhandelsstandortes Heringsdorf an den neuen Regenwasserkanal muss erfolgt sein. Für den Anschluss an den Hauptregensammler ist bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ein Einleitantrag zu stellen.

#### **5.10.5 Schmutzwasserentsorgung**

Die im B-Plan-Gebiet geplante Bebauung ist an das Bestandsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen. Der Abwasserbe-

---

darf für den Einzelhandelsstandort wird den Einschätzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom nach nur geringfügig steigen. Anlagen, die der Erschließung des Baugebietes selbst dienen, die innere Erschließung, wird vom Vorhabenträger geplant. Die Vorgaben der Wasserversorgungssatzung und der Abwasseranschluss- und die Beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom werden beachtet.

#### **5.10.6 Transformatorenstation**

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 35 wird der ehemalige Trafo zugunsten der Errichtung neuer Verkehrsflächen abgerissen. Daher ist eine Verlagerung erforderlich. Der Trafo ist auf der im B-Plan festgesetzten Fläche, südlich der Neuhofer Straße, zu errichten. Der Standort wurde mit dem entsprechenden Versorgungsträger abgestimmt. Für die Aufstellfläche ist lt. Auskunft des Versorgungsträgers eine Fläche von 3 m x 2,40 m zzgl. einer Umpflasterung von 1m vorgesehen. Die Versorgungsfläche im B-Plan ist daher auf eine Fläche von 5,0 m x 4,4 m dimensioniert. Die an die erforderliche Versorgungsfläche angrenzenden Flächen gelten als Verkehrsfläche.

#### **5.10.7 Abfall**

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Im SO3 ist im Osten eine Fläche für Wertstoffcontainer und entsprechende Haltebuchten vorgesehen. Ein Standort für Wertstoffcontainer wird daher innerhalb der Planung integriert. Durch die Lage des Wertstoffcontainers wird einerseits die angrenzende Fläche für Lärmschutzanlagen, andererseits die Zufahrt für die Stellplätze östlich des Baufeldes berücksichtigt. Weiterhin wird bei der Festsetzung der Aufstellfläche für den Wertstoffcontainer berücksichtigt, dass eine entsprechende Wendemöglichkeit für PKW direkt vor dem Container noch gegeben ist.

### **5.11 Artenschutzrechtliche Belange, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Um Verbotsverletzungen in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser wird der Begründung als Anhang (Anlage 2) beigelegt.

---

## **5.12 Altlasten**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises beteiligt worden. Das Plangebiet ist dort und seitens der Gemeinde nicht als Altlast-, Altlastverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Derartige Bodenfunde können in Mecklenburg-Vorpommern jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher wird ein Hinweis in den Text (Teil B) aufgenommen, dass Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Gegebenenfalls sind die Arbeiten dann zu unterbrechen.

Vor Baubeginn sind durch den jeweiligen Bauherren Erkundungen über eine konkrete und aktuelle mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist entsprechend § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Im Textteil B wird daher der Hinweis aufgenommen, dass soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen ist. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554); sind zu beachten. Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

## **5.13 Denkmalschutz und -pflege**

### **5.13.1 Denkmalbereich (Gesamtanlage)**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem denkmalgeschützten Bereich. Dieser ist in der Planzeichnung A als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, mit dem Planzeichen 14.2. gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich steht die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden, gem. § 172 Abs. 1 S. 1 unter Schutz. Dementsprechend muss sich die neue Planung in die Umgebung einfügen und besonderen Bezug auf die bestehenden Gegebenheiten und Schutzgegenstände, die über die Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf,

---

Landkreis Vorpommern festgelegt sind, nehmen. Für die Einfügung in die Umgebung wurden die Auswirkungen der neuen Planung auf die Umgebung in einem 300m Radius untersucht.

Gem. § 3 a) zählt zu den Schutzgütern eine bauliche Anlage, welche direkt im Plangebiet liegt. Diese Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit dem Planzeichen 14.3 in der Planzeichnung A nachrichtlich dargestellt.

Um die Maßstäblichkeit der Bebauung gem. § 3 b) der Verordnung im Plangebiet der umgebenden Bebauung im Denkmalsbereich anzupassen, sind die Baufelder im westlichen Bereich ähnlich der Nachbarbebauung dimensioniert, um an die Ausdehnung der bestehenden Punkthäuser anzuknüpfen. Zwischen den Baufeldern sind größere und ähnliche Abstandsflächen geplant, um an die lockere und offene Bebauungsstruktur anzuschließen. Die neuen Bauten werden in zweiter Reihe zur bestehenden Bebauung (westlich der Baufelder) entstehen und fügen sich so in die städtebauliche Gestalt ein. Die Geschossigkeit im WA beträgt I bis II Geschosse, die im SO1 und SO2 ein Geschoss. Damit fügen sich die neuen Bauten in die nähere Umgebung ein, in der zweigeschossige Gebäude am meisten vertreten sind. Mit diesen Festsetzungen und Planungen wird die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung der Umgebung mit den räumlichen Bezügen aufrechterhalten bleiben.

Die Arten der Dachformen im WA werden nicht eingeschränkt, da auch in der direkten Nachbarschaft differente Formen vorkommen. Eine prägende Wirkung kann sich aus den geplanten zwei Baufeldern nicht entwickeln. Im SO1 und SO2 werden die Dachformen ebenfalls nicht eingeschränkt, da es sich bei den Neubauten weiterhin um Solitäre im Stadtgefüge handelt, die in ihrer Gestaltung von der umgebenden Bebauung abweichen können, um die Eigenart des Solitärs aufrechtzuerhalten.

Es erfolgt weiterhin eine Anpassung der Verkehrsführung, wobei die ungefähre Lage der bestehenden Verkehrsfläche aufrechterhalten bleibt. Zusammen mit der Lage und Ausrichtung der Baufelder sowie der Festsetzung der Gebäudehöhen (über First- und Traufhöhen) soll die neue Planung die bestehenden räumlichen Bezüge überwiegend aufrechterhalten (gem. § 3 c) der Verordnung).

Die historisch geprägte Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile (gem. § 3d) der Verordnung) muss beim Einzeldenkmal geschützt werden. Der bestehende EDEKA/ALDI- Markt verfügt über keine besondere historische Gestaltung. Da die Einzelhandelsbetriebe einen Solitär bilden und über keine besondere historische Gestaltung verfügen, werden für die Ge-

---



gestaltung der geplanten Einzelhandelsbetriebe keine engeren Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Die Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes wird über eine neue Straßenplanung im weiteren Verfahren umgestaltet werden. Eine entsprechende Begrünung wird vorgenommen. Somit werden die Verkehrsflächen in ihrer Ausformung zwecks besserer Verkehrsführung und Verkehrssicherheit umgeformt. Die Verkehrsfläche bleibt weiterhin im Süden bestehen, sodass sich die Ausformung, nicht aber die Lage verändert (Bezug zu § 3 e) der Verordnung). Die Stellplatzanlagen werden im SO3 untergebracht, südlich der Baufelder SO1 und SO2. Damit wird die Lage der Stellplatzanlagen nicht verändert, nur die innere Anordnung. Der größte Teil der nördlich tangierenden Grünstrukturen liegt außerhalb des Plangebietes, sodass diese im Rahmen der Planung größtenteils nicht umstrukturiert werden.

Jegliche Maßnahme, welche den Denkmalsbereich betrifft, bedarf gem. § 4 Abs. 2 der Verordnung über den Denkmalsbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Bauliche Maßnahmen im Denkmalsbereich bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung.

### **5.13.2 Baudenkmal**

In der Denkmalliste nach § 5 DSchG M-V ist im Geltungsbereich des B-Planes ein Baudenkmal erfasst (Neuhofer Straße 64). Bei dem Denkmal handelt es sich um ein einzelnes Gebäude, welches unter der Positionsnr. 893 OVP in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald aufgeführt ist. Das Denkmal ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist am denkmalgeschützten Gebäude kein Gebäudeabbruch vorgesehen.

Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. Die Arbeiten am Nebengebäude sind mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Für die Maßnahmen im Umfeld des Ein-

---

zeldenkmals müssen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V Genehmigungen von der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden, wenn diese das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals stark beeinträchtigen (Umgebungsschutz). Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung hat gem. § 7 Abs. 2 in Schriftform zu erfolgen.

## **6 Flächenbilanz**

Flächenart	Flächengröße (m²)	Flächenanteil (%)
Allgemeine Wohngebiet	2748	11
Sondergebiete	14529	60
Verkehrsflächen	5945	25
Grünflächen	841	4
Gesamt	24063	100

**Tabelle 5 Flächenbilanz**

---

## **II Umweltbericht zum B-Plan Nr. 35**

### **1 Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1.1 Aufgabenstellung**

Ziel der Aufstellung des B-Planes Nr.35 ist die Schaffung einer erweiterten Nahversorgung für die örtliche und touristische Nachfrage am Grundversorgungsstandort Labahnstraße. Die touristische Nachfrage bildet neben der örtlichen Nachfrage einen wesentlichen Anteil der Kaufkraft. Daher ist diese für den Ausbau des Angebotes ebenfalls zu berücksichtigen. Insgesamt soll die Angebotssituation räumlich und qualitativ verbessert werden.

Der Standort soll daher nicht nur gesichert, sondern durch die Erweiterung auch gestärkt werden. Die Erweiterungsabsicht besteht primär für die Schaffung von Verkaufsflächen für den kurzfristigen Bedarf. Durch den Ausschluss bzw. die Geringhaltung des Anteils des mittel- und langfristigen Bedarfs sollen die Konkurrenzeffekte zum zentralen Bereich geringgehalten bzw. vermieden werden. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sollen so gänzlich vermieden werden. Vielmehr soll die Standorterweiterung an der Labahnstraße zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen in Heringsdorf beitragen und nicht andere innerkommunale Einzelhandelsstrukturen schwächen.

Weiterhin soll über den Ausbau des Verkehrsknotenpunktes eine Entlastung und erhöhte Übersichtlichkeit des Verkehrs geschaffen werden.

Über die Ausweisung von Baufeldern erfolgt eine städtebauliche Neugestaltung und Schließung von Baulücken.

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Beseitigung der städtebaulichen Missstände:

- Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes, verbunden mit der Entwicklung einer angrenzenden Wohnbebauung
- Optimierung der verkehrstechnischen Anbindung
- Lösung der Regenwasserproblematik

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst rd. 2,4 ha und liegt in der Gemarkung Neuhoof und umfasst folgende Flurstücke:

#### **Flur 3**

---

10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 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**

Teilbereiche 50/3

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen (durch die Genehmigungsbehörde). Der Vorhabenträger hat dazu die erforderlichen genehmigungsfähigen Unterlagen (Umweltbericht) vorzulegen. Im Umweltbericht (UB) sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes sowie dessen Gliederung ergeben sich aus der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriffsregelung nach der Naturschutzgesetzgebung (NatSchAG M-V § 12 in Verbindung mit §§ 13 bis 18 BNatSchG) ist Rechnung zu tragen. Diese wird in den Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zunächst der Bestand von Natur und Landschaft hinsichtlich der ökologischen Funktionen aktuell zu erfassen und zu bewerten.

Danach erfolgt eine Konfliktdanalyse der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden aufgeführt. Ggf. vorhandene Vorbelastungen werden hier berücksichtigt. Der Umweltbericht berücksichtigt zudem die Festlegungen zur Grünordnung. Nach der Ermittlung des bauleitplanerisch vorbereiteten Kompensationsumfanges erfolgt die Darstellung der erforderlichen landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### **1.2 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Süden der Insel Usedom in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35 betrifft einen zentralen Teil von Heringsdorf (Neuhof) zwischen Labahnstraße, Neuhofer Straße und Triftstraße.

#### Struktur und Nutzung

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst überwiegend private und gewerbliche Grundstücks-/Siedlungsflächen. Es besteht eine randliche Bebauung aus zumeist freistehenden

---

Ein- und Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Nebengebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Dominiert wird das Gebiet vom Grundstück der Gärtnerei Karl Klimm sowie dem EDEKA/ALDI-Markt mit den zugehörigen Verkehrsflächen. Nördlich innerhalb des Plangebietes befinden sich Grünflächen ohne Bebauung. Fast alle Grundstücke besitzen größere Grün- und Gehölzflächen. An die Grundstücksflächen anschließend befinden sich im Randbereich des Geltungsbereiches weitere Wohnflächen als Einzel- und Reihenbebauung, nordöstlich auch als villenartige Bebauung. Als wesentliche Verkehrsflächen sind die Neuhofer Straße/L 266, die Labahnstraße sowie der Parkplatz des EDEKA/ALDI-Markt zu nennen.

### Vegetation

Die Vegetation des Plangebiets ist hauptsächlich von straßenbegleitenden Grünflächen sowie von privaten und gewerblichen Gärten geprägt. Im Norden des Plangebietes befinden sich Grünflächen ohne erkennbare Nutzung, die mit größeren Gehölzbeständen bewachsen sind. Einzelne Bäume im Plangebiet unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Baumschutzsatzung vom 08.08.2008. Geschützte Biotop sind im Gebiet nicht vorhanden.

## **1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **1.3.1 Art und Umfang des Vorhabens**

Auf der benannten Fläche werden Bauflächen ausgewiesen. Es werden ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt mit einem gemeinsamen Parkplatz auf dem bisherigen Standort des EDEKA/ALDI-Marktes und dem zugehörigen Parkplatz errichtet. Zwei Wohngebäude an der Neuhofer Straße westlich des Parkplatzes werden abgebrochen. Weiterhin wird die Kreuzung Neuhofer Straße/Labahnstraße umgebaut.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Neuhofer Straße und Labahnstraße sowie über die Planstraße.

### **Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst insgesamt ca. 2,4 ha. Die Bebauung erfolgt im Bestand, also sowohl auf bereits bebauten als auch auf nicht versiegelten Flächen.

### **1.3.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der B-Plan regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich und dient der Planungssicherheit.

---



## **Art der baulichen Nutzung**

### Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Die wohngepprägten Teile des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 der BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Alle gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.

### Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel

Für den Großteil des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes in drei Teilgebieten. Im Sonstigen Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>
- Zentralrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- Stellplätze
- Werbeanlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> inklusive eines separaten Bäckerei-Cafés mit maximal 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und maximal 70 m<sup>2</sup> Sitzfläche für das Café
- Zentralrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
- Stellplätze
- Werbeanlagen.

Das Sonstige Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel wird zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelseinrichtung des SO1 und SO2 ausgewiesen.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) sowie von maximal zulässigen Vollgeschossen und teilweise Gebäudehöhen (GH) definiert. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Baubestandes und des Umfeldes gilt es in

---

den gewachsenen Strukturen entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Das Plangebiet wird in 6 Bereiche unterteilt. Dies sind:

- Zwei Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (WA1 und 2)
- Zwei Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel (SO1 und 2)
- Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel (SO3)
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO wird eine offene Bauweise für das WA festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise entsprechend den umliegenden Gebäudestrukturen im Westen. Der 3 m Mindest-Grenzabstand gem. § 6 Abs. 5 LBauO M-V sichert ein Mindestmaß an Belichtung und Belüftung, aber auch den Brandschutz. Generell sind gem. § 6 Abs.5 LBau-O M-B Grenzabstände mit 0,4h einzuhalten, mindestens aber mit 3m. Die erforderlichen Grenzabstände sind in jedem Fall einzuhalten. Diese müssen gem. § 6 Abs. 2 LBau-O M-V auf dem Grundstück selbst liegen.

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um innerhalb der Baufelder auch einen langgestreckten Baukörper entsprechend den Anforderungen einer Einzelhandelseinrichtung errichten zu können.

Bei der Festsetzung der Baufelder für die Sondergebiete sind ebenfalls Abstandsflächen bedacht. In Richtung WA liegen diese auf den GFL-Flächen des WA-Gebietes. Dies stützt sich auf § 6 Abs.2 S.2 LBau-O M-V. Demnach dürfen sich Abstandsflächen auch ganz auf andere Grundstücke erstrecken, sofern öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese nicht bebaut werden. Durch die Festsetzung des GFL auf den angrenzenden Grundstücken ist dies möglich. Ergänzend ist eine privatrechtliche Regelung erforderlich. Im Weiteren gelten ebenfalls die rechtlichen Festsetzungen der LBau-O M-V zur Gestaltung von Abstandsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen konkretisiert.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Balkone, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, Treppenanlagen, Terrassenflächen als Ausnahmen zulässig sind.

---

Die erweiterte Baukörperausweisung soll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung bieten.

Die Baukörperausweisungen sollen den Bestand planungsrechtlich sichern sowie geplante Gebäude so definieren, dass sich eine städtebaulich angemessene Raumkante ergibt.

### **Nebenanlagen**

Da es sich um einen Einzelhandelsstandort für Lebensmittel handelt und Anlagen für die Tierhaltung nicht dem Planungsziel entsprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht innerhalb der Sondergebiete SO1, SO 2 und SO3 unzulässig.

Die Ladestationen für Elektromobilität entsprechen dem Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, auf dem Gemeindegebiet eine Infrastruktur für Elektromobilität zu schaffen.

### **Werbeanlagen**

Den Werbeanlagen kommt im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Ein Werbepylon ist an dieser exponierten Lage ausnahmsweise im SO3 zulässig. Es gilt das Gesamtbild des Ortes zu wahren, weshalb der Werbepylon in seiner Höhe an die umgebende Bebauung anzupassen ist.

### **Garagen/ Carport und Stellplätze**

Im SO3 sind Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Flächendeckende Überdachungen sind im SO3 nur zulässig, soweit sie der Erzeugung von Solarenergie dienen. Im SO1 und SO2 sind Stellplätze zulässig.

Im Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Stellplatzsatzung mit Datum vom 13.10.2006. Der Inhalt dieser Satzung ist bei der Gestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr zu beachten.

### **Verkehrsflächen**

Im B-Plan wird eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt. Die Fläche des SO3 schließt im Süden an die Verkehrsfläche an.

Bei der Ein- und Ausfahrt ist darauf zu achten, dass ausreichend Sicht vorhanden ist. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt entstehende) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

---

### **Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

Zur Eingrünung des Plangebietes wird auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25 BauGB) gekennzeichneten Fläche eine Mischung aus strauch- und baumartigen Gehölzen im Verhältnis 20/1 in den Mindest-Qualitäten I.Str. 80-100 bzw. Hei. 150/175 zu pflanzen. Dabei ist jeweils 1 Pflanze pro 4 m<sup>2</sup> zu setzen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf ist pro 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im B-Plan nicht ausgewiesen, da diese von der späteren Parkplatzgestaltung abhängen. Die Randbedingungen für die Baumpflanzungen werden durch die Stellplatzsatzung vorgegeben.

## **2 Fachziele des Umweltschutzes**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) (MABL M-V 2005) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern (RROP 2010; REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN) festgelegt. Als übergeordnete naturschutzfachliche Planungen liegen das Erste Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP) (LUNG 2009) vor.

Im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** wird die Insel Usedom als Tourismusraum ausgewiesen. Außerdem gehört die Insel Usedom zu den besonders attraktiven Landschaftsräumen (LEP) (MABL M-V 2016).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** der Region Vorpommern legt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf als Grundzentrum fest. „Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.“ (RROP 2010; REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN). Die Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom von Karlshagen bis Heringsdorf gehören zu den Tourismusschwerpunkträumen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus dar.

---

Dem **Gutachterlichen Landschaftsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern sind für das Plangebiet keine Angaben zu entnehmen, es handelt sich um eine Siedlungsfläche.

Entsprechend den Angaben im **Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** sind für die Siedlungsfläche von Heringsdorf keine Ausweisungen vorhanden.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist einzelne Bereiche des Plangebiets als Sondergebiet für den Einzelhandel, als Wohn- und als Mischgebiet aus.

#### Schutzgebiete

Das Vorhabensgebiet liegt im Naturpark Insel Usedom. In einer Entfernung von ca. 800 m südwestlich liegen das FFH Gebiet „Ostusedomer Hügelland“ (DE 2050-303) sowie das NSG „Gothensee und Thurbruch“. Eine NATURA2000-Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund des Abstandes, der vorhandenen Strukturen und der Planungsziele nicht vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Festlegungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Das Plangebiet liegt in einer Schutzzone III. des Wasserschutzgebietes Ahlbeck.

### **3 Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring**

Im Folgenden wird der Bestand, d.h. die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des Plangebietes und des Wirkraumes betrachtet und bewertet.

---



### 3.1 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### 3.1.1 Bestand und Bewertung

##### Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet erstreckt sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zuzuordnen. Die im Plangebiet zugehörige Landschaftseinheit wird als „Insel Usedom“ betitelt.

##### Potentiell natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist die denkbare Vegetation, die unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschliche Eingriffe als höchstentwickelte Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre.

Für das Plangebiet sind nach dem Kartenportal des LUNG keine Angaben vorhanden.

##### Biotoptypen:

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2).

##### Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
<b>2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>				
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	(§18)	4
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum		1
<b>10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen</b>				
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2
<b>13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>				
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	(§18)	2
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen		1

13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen		-
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen		-
13.3.3	PEB	Beet / Rabatte		-
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		1
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	(§18)	2
<b>14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs-, und Industrieflächen</b>				
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten		-
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet		-
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet		-
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage		-
14.7.2	OVF	Versiegelter Fuß- und Radweg		-
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		-
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		-
14.7.5	OVL	Straße		-
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche		-
14.10.2	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz		-
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage		-
14.11.1	OBS	Brache der städtischen Siedlungsgebiete		1

§ = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V  
§ 18 = geschützt nach NatschAG MV (geschützte Bäume)

Die Biotope des Plangebietes sind anthropogen beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzung geprägt. Grünanlagen sind durch angrenzende Verkehrsflächen vorbelastet, Gebüsch und Hecken werden regelmäßigen Schnitten unterzogen. Der Großteil der Biotope ist künstlich angelegt und in seinen Funktionen stark eingeschränkt. Eine natürliche Entwicklung findet praktisch nicht statt.

### Fauna

Aus dem Kartenportal des LUNG wird für den betrachteten Rasterbereich ein positiver Nachweis des Fischotters ausgewiesen. Da sich im Plangebiet jedoch keine offenen Gewässer befinden, ist von einer Betroffenheit dieser Art nicht auszugehen.

In dem Messtischblatt-Quadranten des Plangebiets wurden bei der Kartierung 2013, laut dem Kartenportal des LUNG (auch Stand 2019), je eine Brut des Rotmilans, des Seeadlers sowie des Weißstorchs nachgewiesen. Aufgrund der mangelnden Eignung des Plangebiets

als Rast-, Brut- oder Nahrungshabitat ist von keiner Betroffenheit der genannten Arten auszugehen.

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 Potentialabschätzung zur Eignung des Lebensraumes bewertet. Weder im Rahmen der faunistischen Erfassungen noch der Potentialabschätzung konnten für das Vorhaben relevante Arten ermittelt werden. Im Jahr 2019 wurden die Ergebnisse auf Grundlage einer Potentialeinschätzung verifiziert, da sich seit 2014 keine wesentlichen Änderungen der Habitate ergeben haben.

### **Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

Da der B-Plan maßgeblich den Ausbau des Gebäudebestandes verfolgt und zukünftig eine Schließung von Baulücken der Bebauungsstruktur zum Ziel hat, werden die bestehenden Lebensräume weitgehend in Anspruch genommen. Bestandsbäume, die innerhalb der festgesetzten, die bestehende Bebauung überschreitenden Baugrenzen liegen, stellen allesamt keine Höhlenbäume dar, so dass hier keine Beeinträchtigungen von Höhlenbrütern oder Fledermäusen zu erwarten sind. Zum Schutz von Baumbrütern ist bei der Entfernung von Gehölzen generell § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten, d. h. die Fällung von Bäumen und die Beseitigung von Gebüsch ist nur innerhalb des gesetzlichen Zeitraumes zwischen dem 11. September und dem 01. März zulässig.

Die Keller der abzubrechenden Gebäude stellen potentielle Winterquartiere für Fledermäuse dar, die somit entfallen werden.

#### **3.1.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei der Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben bleiben die Größe und der Strukturreichtum der betroffenen Biotope möglicherweise erhalten, ein naturnahes Entwicklungspotential ist nicht anzunehmen.

Grundlegende Änderungen in der floristischen oder faunistischen Artenzusammensetzung sind nicht zu erwarten.

#### **3.1.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

##### **Biotope**

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG M-V dar. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden im Rahmen des **Umweltberichtes** die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Nach § 15 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle

---

unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG vorbereitet. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden folgend die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Kapitel 3.1.4 dargelegt.

Nach § 13 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben bewirkten Beeinträchtigungen konkret ermittelt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis werden in Kapitel 3.1.4 die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Die Bewertung wurde mit Hilfe der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 1999) durchgeführt. Dabei wurden als Kriterien die Regenerationsfähigkeit, die Gefährdung/Seltenheit sowie die typische Artenausstattung herangezogen.

Bei den vom Vorhaben betroffenen und somit zu bewertenden Biotopen gem. Kap. 3.1.1 handelt es sich hauptsächlich um anthropogen geschaffene und beeinträchtigte Biotope, deren Regenerationszeiten unter 25 Jahren liegen, deren Gefährdung/Seltenheit als nicht gefährdet zu bewerten ist und deren typische Artenausstattung Anteile bis max. 50 Prozent aufweisen. Demnach besitzen die vorhandenen und von der Maßnahme direkt betroffenen Biotope eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung (vgl. Kap. 3.1.1).

---

### **Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Für die Bilanzierung werden die Konfliktflächen aufgeführt, die durch das Planvorhaben durch Versiegelung oder durch Inanspruchnahme ohne Versiegelung überplant werden. Flächen, die durch Vorhaben nicht verändert werden, fließen nicht mit in die Bilanzierung ein. Dazu gehören grundsätzlich bereits versiegelte oder durch Bebauung in Anspruch genommene Flächen als auch Grundstücke, die durch die Festsetzungen des B-Plans keine Änderung erfahren.

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotop wurde ein Kompensationserfordernis zugeordnet, welches dazu dient, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts wieder herzustellen.

Für die verbleibenden angrenzenden Biotope sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung zu erwarten. Da keine Wirkzonen außerhalb des Plangebiets entstehen, entfällt die Bilanzierung der Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Eingriffswirkungen.

Die Bilanzierung der Flächen wird gemäß den Festlegungen des B-Planes von der maximal möglichen potentiellen Gesamtversiegelungsfläche entsprechend der GRZ ausgegangen.

### **KV Verlust von Biotopstrukturen durch Versiegelung**

Durch die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen sowie von Verkehrsflächen kommt es zu einem Totalverlust sämtlicher ökologischer Funktionen. Dabei werden ausschließlich die bislang nicht versiegelten Flächen betrachtet.

Die maximal mögliche Versiegelung im Bereich der vorgesehenen Baugebietsflächen umfasst je betroffenes Flurstück den Anteil der Grundfläche (GR), die innerhalb der Baugrenze durch die GRZ vorgegeben ist, sowie die zulässige Überschreitung der GRZ (gemäß § 19 BauNVO bis max. 0,8):

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 + WA2: GRZ 0,4 + 0,2 (= 60 % der Grundstücksfläche)
  - Sonstige Sondergebiete SO1 + SO2: GRZ 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche)
  - Sonstiges Sondergebiet SO3: keine GRZ, aber vollversiegelt  
(100% Versiegelung, entspricht GRZ 1)
  - Straßenverkehrsflächen: keine GRZ, aber vollversiegelt  
(100% Versiegelung, entspricht GRZ 1)
  - Pflanzflächen: keine GRZ, aber unversiegelt  
(0% Versiegelung, entspricht GRZ 0)
-



Als Flächenansatz wird also die Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Anteil angesetzt. Davon abgezogen werden die bereits durch Bebauung vorhandenen versiegelten Flächen.

Es sind folgende Biotope betroffen:

#### Allgemeine Wohngebiete:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
13.1.1 PWX	253	1	0,6	(1+0,5) x 0,75 x 1	171
13.2.4 PHW	18	1	0,6	(1+0,5) x 0,75 x 1	12
14.5.6 ODS	2.010	-	0,6	(0,7+0,5) x 0,75 x 1	1.085
14.11.1 OBS	234	1	0,6	(1+0,5) x 0,75 x 1	158
Gesamt:				Gesamt:	<b>1.426</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. Für ODS wird ein Kompensationserfordernis von 0,7 angesetzt, da es sich um Gärtnereiflächen mit diversen Biotopen handelt. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Der Anteil der Flächenbefestigung der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus der GRZ zuzüglich der zulässigen Überschreitung und liegt bei 0,6. Dabei sind Stellplätze und Garagen bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt, dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

#### Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
10.1.3 RHU	1.008	2	0,8	(2+0,5) x 0,75 x 1	1.512
13.1.1 PWX	799	2	0,8	(2+0,5) x 0,75 x 1	1.199
13.2.1 PHX	722	1	0,8	(1+0,5) x 0,75 x 1	650
13.2.3 PHZ	69	1	0,8	(1+0,5) x 0,75 x 1	62
13.2.4 PHW	109	-	0,8	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	65

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wert- stufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumb- einträchtigungsgrad x Wir- kungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
14.5.6 ODS	2.089	-	0,8	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	1.253
14.11.1 OBS	961	1	0,8	(1+0,5) x 0,75 x 1	865
				<b>Gesamt:</b>	<b>5.606</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis von PHW und ODS wird mit 0,5 bewertet, da sie trotz standortfremder Zusammensetzung Trittsteinbiotope bilden. Das Kompensationserfordernis der restlichen Biotoptypen wird mit dem Mindestdatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Der Anteil der Flächenbefestigung der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus der GRZ und liegt bei 0,8. Dabei sind Stellplätze bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

**Sonstiges Sondergebiet SO3:**

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wert- stufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumb- einträchtigungsgrad x Wir- kungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
10.1.3 RHU	508	2	1	(2+0,5) x 0,75 x 1	953
13.1.1 PWX	502	2	1	(2+0,5) x 0,75 x 1	941
13.2.3 PHZ	93	1	1	(1+0,5) x 0,75 x 1	105
13.2.1 PHX	19	1	1	(1+0,5) x 0,75 x 1	21
13.3.3 PEB	51	-	1	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	38
14.4.2 OEL	449	-	1	(0,3+0,5) x 0,75 x 1	269
14.11.1 OBS	1.916	1	1	(1+0,5) x 0,75 x 1	2.156
				<b>Gesamt:</b>	<b>4.483</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestdatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PEB wird mit 0,5 bewertet, da es überwiegend aus nichtheimischen Arten aufgebaut ist bzw. sehr starker Vorbelastung durch Tritt ausgesetzt ist. OEL wird mit 0,3 bewertet, da die Grundstücke vorwiegend bebaut sind, aber durch die Gartenflächen noch einen gewissen Biotopwert besitzen. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Es wurde keine

GRZ festgelegt, da es sich jedoch um Parkplatzflächen handelt, wird ein Äquivalent entsprechend einer GRZ von 1,0 zugrunde gelegt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

### **Straßenverkehrsflächen:**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
13.2.3 PHZ	53	1	1	$(1+0,5) \times 0,75 \times 1$	60
13.2.4 PHW	8	0	1	$(0,5+0,5) \times 0,75 \times 1$	6
13.3.2 PER	388	0	1	$(0,3+0,5) \times 0,75 \times 1$	233
13.3.3 PEB	294	0	1	$(0,5+0,5) \times 0,75 \times 1$	221
13.3.4 PEU	90	1	1	$(1+0,5) \times 0,75 \times 1$	101
13.4.2 PPA	219	2	1	$(2+0,5) \times 0,75 \times 1$	411
14.4.2 OEL	37	0	1	$(0,3+0,5) \times 0,75 \times 1$	22
14.4.3 OER	38	0	1	$(0,2+0,5) \times 0,75 \times 1$	20
14.5.6 ODS	3	0	1	$(0,7+0,5) \times 0,75 \times 1$	3
14.7.3 OVU	158	0	1	$(0,2+0,5) \times 0,75 \times 1$	83
14.11.1 OBS	237	1	1	$(1+0,5) \times 0,75 \times 1$	267
				<b>Gesamt:</b>	<b>1.427</b>

#### **Erläuterung zum Kompensationserfordernis:**

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PHW wird mit 0,5 bewertet, da es trotz standortfremder Zusammensetzung ein Trittsteinbiotop bildet. PER wird mit 0,3 bewertet, da es durch angrenzenden Verkehr belastete Grünflächen sind. PEB wird mit 0,5 bewertet, da es überwiegend aus nichtheimischen Arten aufgebaut ist bzw. sehr starker Vorbelastung durch Tritt ausgesetzt ist. OEL wird mit 0,3 bewertet, da die Grundstücke vorwiegend bebaut sind, aber durch die Gartenflächen noch einen gewissen Biotopwert besitzen. OER wird mit 0,2 angesetzt, da durch die verdichtete Bauweise nur geringe Grünflächen mit Biotopwert vorhanden sind. OVU wird mit 0,2 bewertet, da diese Flächen sehr durch Verkehr belastet sind, aber teilweise Spontanvegetation auftreten kann. Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Flächenbefestigung. Der Anteil der Flächenbefestigung der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus der GRZ und liegt bei 1.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

### K 1 Verlust von Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme ohne Versiegelung

Durch die Überplanung im Rahmen des B-Plan 35 kommt es auch zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen ohne Versiegelung. Geringwertige Biotoptypen (Wertigkeit 0-1) werden nicht mit bilanziert, da sie nach Abschluss der Baumaßnahmen als Grünflächen hergestellt werden und die Wertigkeit für sie gleich bleibt.

Die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme ohne Versiegelung im Bereich der vorgesehenen Baugebietsflächen umfasst je betroffenes Flurstück die verbliebene Fläche ohne den Anteil der GR, die innerhalb der Baugrenze durch die GRZ vorgegeben ist. Sie wird mit einer GRZ von 1,0 berechnet.

#### **Allgemeine Wohngebiete:**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	1-GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
13.1.1 PWX	253	2	0,4	2 x 0,75 x 1	152
13.2.4 PHW	18	1	0,4	1 x 0,75 x 1	5
14.5.6 ODS	2.010	-	0,4	0,7 x 0,75 x 1	422
14.11.1 OBS	234	1	0,4	1 x 0,75 x 1	70
Gesamt:				Gesamt:	<b>649</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. Für ODS wird ein Kompensationserfordernis von 0,7 angesetzt, da es sich um Gärtnereiflächen mit diversen Biotopen handelt. Der Anteil der Flächeninanspruchnahme der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus  $1 - (\text{die GRZ} + \text{der zulässigen Überschreitung})$  und liegt bei 0,4. Dabei sind Stellplätze und Garagen bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

#### **Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2:**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	1-GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
-----------	-----------------------	-----------	-------	--	---

				kungsfaktor	
10.1.3 RHU	1.008	2	0,2	2 x 0,75 x 1	302
13.1.1 PWX	799	2	0,2	2 x 0,75 x 1	240
13.2.1 PHX	722	1	0,2	1 x 0,75 x 1	108
13.2.3 PHZ	69	1	0,2	1 x 0,75 x 1	10
13.2.4 PHW	109	-	0,2	0,5 x 0,75 x 1	8
14.5.6 ODS	2.089	-	0,2	0,5 x 0,75 x 1	157
14.11.1 OBS	961	1	0,2	1 x 0,75 x 1	144
				Gesamt:	<b>969</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PHW und ODS werden mit 0,5 bewertet, da sie trotz standortfremder Zusammensetzung Trittsteinbiotope bilden. Der Anteil der Flächeninanspruchnahme der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus 1- der GRZ und liegt bei 0,2. Dabei sind Stellplätze bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

### Pflanzflächen:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	1-GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
10.1.3 RHU	75	2	1	2 x 0,75 x 1	113
13.1.1 PWX	557	2	1	2 x 0,75 x 1	836
13.2.3 PHZ	84	1	1	1 x 0,75 x 1	63
13.2.4 PHW	80	-	1	0,5 x 0,75 x 1	30
14.5.6 ODS	20	-	1	0,5 x 0,75 x 1	8
				Gesamt:	<b>1.050</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis wird mit dem Mindestsatz angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit der Biotoptypen vorliegt. PHW und ODS werden mit 0,5 bewertet, da sie trotz standortfremder Zusammensetzung Trittsteinbiotope bilden. Der Anteil der Flächeninanspruchnahme der Pflanzflächen entspricht mangels Versiegelungen (äquivalent einer fiktiven GRZ von 0) und liegt mit 1-GRZ bei 1.



Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind.

Weiterhin kommt es im Rahmen der Baufeldfreimachung zum Verlust von insgesamt 34 Bäumen, wobei 3 Bäume als ältere Einzelbäume deklariert werden (BBA) und 31 Bäume als jüngere Einzelbäume (BBJ).

## **K 2 Gefährdung von Gehölzen**

Im Zuge der Baudurchführung besteht die Gefahr der Schädigung von Einzelbäumen und Gehölzen. Für die gefährdeten Einzelbäume und Gehölze sind während der baulichen Umsetzung bauzeitliche Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Der **Kompensationsflächenbedarf** umfasst rund **1,56 ha KFÄ (15.610 m² KFÄ)**.

### **3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanung folgende Maßnahmen berücksichtigt bzw. festgelegt:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die vorhandene Bebauung
- Festsetzung der GRZ auf 0,4 (Wohngebiet) bzw. 0,8 (SO)
- Festsetzungen bezüglich der Neupflanzung von Bäumen (nur Anzahl festgesetzt, nicht Pflanzstandorte)
- Festsetzung von Pflanzflächen
- Berücksichtigung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Elemente

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Kronen- und Wurzelbe-

---

reich von Gehölzbeständen eingerichtet werden. Des Weiteren wird aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Bauzeiteneinschränkung für Baumfällungen vorgesehen.

Zur Kompensation des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von betroffenen Biotoptypen wird die Pflanzung von Bäumen im Plangebiet festgelegt. Diese führen zu einem teilweisen Ausgleich des Eingriffs. Für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensierenden Beeinträchtigungen werden externe Maßnahmen vorgesehen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

##### **Avifauna**

Betroffenheiten von Brutvögeln sind während der Bauphase möglich, da durch die baubedingten Flächenbeanspruchungen potentielle Teillebensräume überbaut werden bzw. ihre avifaunistisch-ökologische Funktion verlieren. Bau- und betriebsbedingte optische und akustische Störwirkungen können Veränderungen im Raumnutzungsverhalten von Brutvögeln bewirken, was zu einem Vergrämungseffekt führt. Dies wiederum kann zu nachhaltigen Störungen im Brutgeschehen bzw. im Energiehaushalt der Vögel führen, was sich negativ auf den Reproduktionserfolg auswirken kann.

#### Bauzeiteneinschränkung für Baufeldfreimachung

Durch folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen minimiert werden:

**V1:** Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit betroffener Vogelarten, d.h. im Zeitraum zwischen dem 11. September und 01. März, zulässig. Auf Grund des großflächig verbuschten bzw. ruderalisierten und damit z.T. schwer zugänglichen Geländes ist ein vorzeitiger Beginn von Rodungsarbeiten nach vorheriger Kontrolle nicht möglich.

##### **Fledermäuse**

Durch den Abriss von Gebäuden sind während der Bauphase Betroffenheiten von Fledermäusen möglich, da durch die baubedingten Flächenbeanspruchungen potentielle Fledermausquartiere entfallen. Dies wiederum kann zu nachhaltigen Beeinträchtigungen für überwinternde Fledermäuse führen, was sich negativ auf die Population auswirken kann.

---

### Bauzeiteneinschränkung für Baufeldfreimachung

Durch folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen können diese Beeinträchtigungen minimiert werden:

**V2:** Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen im Tages-/Winterquartier im Zuge der Baufeldfreimachung und unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben in Maßnahme V1 ist der Abbruch der Gebäude nur im Zeitraum zwischen dem 11. September und 11. Oktober möglich. Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten sind die Gebäude, insbesondere die Neuhofer Str. 65, durch eine fachlich geeignete Person auf anwesende Fledermäuse zu kontrollieren. Anwesende Fledermäuse sind zu bergen und in den im Rahmen der Maßnahme CEF weiter optimierten Fledermausbunker in Ahlbeck zu verbringen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Für den B-Plan Nr. 35 sind innerhalb des betroffenen Raumes folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant, die nachfolgend genauer aufgeführt und im Maßnahmenplan dargestellt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs. Die Maßnahmen entsprechen dem Kompensationsschwerpunkt der Landschaftszone Ostseeküstengebiet.

#### **A 1 Anpflanzung von Bäumen**

Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf sind zur Abschirmung der Stellplätze Bäume, Hecken oder Sträucher zu pflanzen, wobei pro 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Somit sind bei min. 170 nachzuweisenden Stellplätzen auf dem Parkplatz des Sondergebiets SO3 min. 20 Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird die Anpflanzung von Hochstämmen festgesetzt. Pro Grundstück mit einer Neubebauung ist je ein Baum zu pflanzen ist. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ist je 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen, was weitere 4 Bäume ergibt. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste zu wählen. Die genauen Pflanzstandorte werden im Plan nicht festgesetzt, da diese von der späteren Gestaltung der Parkplatzflächen sowie der Wohngrundstücke abhängig sind.

Diese Gehölze erfüllen verschiedene ökologische Funktionen, wobei neben der Schaffung von Lebensraum, der Förderung von Filterfunktionen und Frischluftherzeugung Trittsteinbiotope geschaffen werden. Weiterhin stellen sie Gestaltungselemente für das Landschaftsbild dar.

---

Es sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen und mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB) und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen haben durch entsprechend geschultes Fachpersonal zu erfolgen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung kommt es zum Entfall von Bäumen entlang von Verkehrsflächen sowie auf Grundstücksflächen. Diese stellen sich sowohl als jüngere als auch ältere Einzelbäume dar und werden nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sowie dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 ausgeglichen. Die Kirschbäume als Obstbäume sowie die größeren Bäume (mit Ausnahme einer Birke in einem Hausgarten) fallen nicht unter die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, sondern unter den Baumschutzkompensationserlass.

Biotop- typ	Baumart	Durchmesser [cm]	Umfang [cm]	Ausgleichs- verhältnis	Ersatz- pflanzung	Ersatzzah- lung
BBJ	Birke	2x30	2x95	1:3	3	0
BBJ	Lärche	10	30	1:0	0	0
BBJ	Tanne	10	30	1:0	0	0
BBJ	Kirsche	30	65	1:1	1	0
BBJ	Kirsche	15	50	1:1	1	0
BBJ	Kirsche	20	60	1:1	1	0
BBJ	Kirsche	15	45	1:0	0	0
BBJ	Kirsche	30	95	1:1	1	0
BBJ	Tanne	15	45	1:0	0	0
BBJ	Tanne	15	45	1:0	0	0
BBJ	Tanne	15	45	1:0	0	0
BBJ	Tanne	15	45	1:0	0	0
BBJ	Tanne	20	60	1:1	1	0
BBJ	Linde	20	60	1:1	1	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	20	60	1:1	1	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	10	30	1:0	0	0
BBJ	Linde	15	45	1:0	0	0
BBJ	Linde	40	125	1:1	1	0
BBA	Ahorn	50	155	1:2	2	0
BBA	Ahorn	50	155	1:2	2	0
BBA	Ahorn	50	220	1:2	2	0
BBJ	Ahorn	5x30	5x95	1:3	3	0
				Gesamt:	20	0

Insgesamt sind 20 Stück der zu pflanzenden Bäume als Ersatzpflanzungen zum Ausgleich des Baumverlusts anzurechnen die weiteren 4 Bäume werden für den Gesamtkompensationsbedarfs des B-Plans angerechnet.

Da die Bäume in Bereichen von Verkehrsflächen des SO3 und der Wohngrundstücke gepflanzt werden und ihre Entwicklungsmöglichkeiten daher eingeschränkt sind, wird die Wertigkeit mit eins angesetzt. Pro Baum werden als Bezugsfläche 25 m<sup>2</sup> angesetzt.

In der folgenden Tabelle werden die aufwertenden Maßnahmen bilanziert:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> )
Anpflanzung von 4 Bäumen	100	1	1,5	0,5	75
Gesamt:					<b>75</b>

Der Leistungsfaktor wird mit 0,5 angesetzt, da es sich um Flächen innerhalb des Plangebietes handelt, die der Kompensation dienen.

In der folgenden Tabelle werden die aufwertenden Maßnahmen bilanziert:

Kompensationsmaßnahmen	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> )
A 1 Baumpflanzung	<b>75</b>
Gesamt	<b>75</b>

#### Bilanzierung Gesamtkompensationsbedarf

In der Bilanzierung werden die Flächenäquivalente von Bedarf und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent Bedarf	Flächenäquivalent Planung
1,56 ha (15.610 m <sup>2</sup> ) KFÄ	0,01 ha (75 m <sup>2</sup> ) KFÄ

Stellt man den Kompensationsbedarf dem Flächenäquivalent aus der Planung gegenüber, wird deutlich, dass der erforderliche Ausgleich nur zu einem Teil innerhalb des betroffenen Raumes umgesetzt werden kann und ein rechnerisches Defizit von rund 1,55 ha verbleibt. Somit ist zusätzlich eine Kompensation auf externer Fläche notwendig.



### Ersatzmaßnahmen

Für den B-Plan Nr. 35 sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des betroffenen Raumes geplant, die nachfolgend genauer aufgeführt und im Maßnahmenplan dargestellt sind.

Die Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs. Die Maßnahmen entsprechen dem Kompensationsschwerpunkt der Landschaftszone Ostseeküstengebiet.

### **E 1 Ökokonto VG-023 „Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg“**

Das Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Loissin im Ortsteil Ludwigsburg. Es handelt sich hierbei um einen Komplex aus mehreren Einzelmaßnahmen. Der Teil I umfasst einen Teil des Ludwigsburger Forstes (das sogenannte „Moorholz“), der bisher durch einen Graben entwässert wurde. Dieser wurde aus der Nutzung genommen und an mehreren Stellen durch Staue verschlossen. Somit kann in Verbindung mit einem Nutzungsverzicht des Waldes wieder eine natürliche Entwicklung eines bisher entwässerten Feuchtwald in verschiedenen Vernässungsstufen mit entsprechender Vegetations- und Artenentwicklung stattfinden. Weiterhin wurde die Entwässerung eines Torfmoores im Teil II durch den Verschluss eines Grabens gestoppt und somit der Wasserstand angehoben. Dadurch können eine zunehmende Degradierung des Torfs zum Stillstand gebracht und torfbildende Prozesse wieder in Gang gesetzt werden. Der Teil III umfasst eine ehemalige Kiesgrube in einer Ackerfläche, welche in einer Komplexmaßnahme wieder als strukturreiches Habitat für verschiedene Arten hergestellt wurde. Darunter fallen die Herstellung von Rohbodenflächen mit Abbruchkante an einer Steilwand, Entkusselung, Herstellung von Klein- und Kleinstgewässern, Anlage von Strukturhabitaten (Reisighaufen, Steinhäufen) sowie die Bekämpfung von Neophyten. Weiterhin werden Waldflächen erhalten und das Habitat mittels einer Waldpflanzung mit Sukzession an das vorhandene Torfmoor angeschlossen.

Das Ökokonto umfasst eine Fläche von ca. 25,84 ha und liegt mit der Teilfläche I innerhalb des FFH-Gebiets DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. Es umfasst 476.048 m<sup>2</sup> KfÄ von denen für die Deckung des verbleibenden Kompensationsbedarfs insgesamt 15.535 m<sup>2</sup> KfÄ in Anspruch genommen werden.

### CEF-Maßnahme

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) sind Artenschutz-Maßnahmen, die vor dem Eingriff in direktem funktionalem Zusammenhang umgesetzt werden, damit ökologisch-funktionale Kontinuität gewährleistet wird. Diese dienen als vor der Umsetzung des Vorhabens auszuführende Maßnahmen, um ökologische Funktionen durch-

---

gänglich zu erhalten oder umzulenken. Da mit der Umsetzung des B-Plans potentielle Fledermausquartiere vollständig entfallen, ist dieser ökologische Funktionsverlust mittels einer CEF-Maßnahme zu kompensieren

**CEF:** Zur Sicherung der Überwinterungspopulationen von Braunem Langohr (*Plecotus auritus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist der bereits als Winterquartier von Fledermäusen genutzte Bunker in der Swinemünder Chaussee in Ahlbeck (ehem. Bunker der GUS) vor Beginn der Abrissmaßnahmen der Gebäude weiter zu optimieren. Die Entfernung per Luftlinie beträgt ca. vier km, so dass der räumliche Zusammenhang noch gegeben ist. Das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) wurde dort bereits nachgewiesen; auf Grund der Größe und der damit vorhandenen unterschiedlichen klimatischen Bereiche ist bei entsprechender Ausstattung auch die Überwinterung von *Pipistrellus*-Arten möglich; derzeit fehlen in den entsprechenden Bereichen geeignete Hangmöglichkeiten. Insgesamt sind acht Hangsteine für Deckenmontage anzubringen:

- 4 Stk. Fledermausstein mit 6 Kammern quer
- 4 Stk. Fledermausstein mit 4 Kammern längs.

Die Auswahl der Montageorte ist durch einen Sachverständigen für Fledermäuse bzw. den Quartierbetreuer vorzunehmen.

Die Unterlagen der Fledermauskontrolle vor Abbruch sind der UNB vor dem Abbruch des Gebäudes vorzulegen. Ebenfalls ist der UNB die Ausführungsplanung der Optimierung des Fledermausquartiers zur Bestätigung vorzulegen.

### **3.1.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Ausweisung des B-Planes nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidung-, Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der baulichen Umsetzung sowie nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen.

### **3.2 Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Laut LINFOS befinden sich im Plangebiet an der Oberfläche Hochflächensande und Sande in oder unter der Grundmoräne (glazifluviatil-glazilimnisch) in den Bodengesellschaften Sand- und Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); z.T. ist Grundwassereinfluss vorhanden, das Profil ist eben bis wellig

Als Bodenfunktionsbereich werden für den Betrachtungsbereich Grundwasser bestimmte Sande ausgewiesen.

---

Die Karte der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) weist für das Plangebiet als natürliche Standorteinheiten grundwasserbestimmte Sande mit den Bodenverhältnissen Sand-Braungley und –Gley mit Sand-Rostgley aus.

Gemäß der Karte der Rohstoffverbreitung finden sich im Plangebiet keine Rohstoffe, so dass diesbezüglich auch keine Sicherungswürdigkeit gegeben ist.

Es befinden sich laut LINFOS keine Geotope im Planungsgebiet.

### **3.2.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum derzeitigen Zustand. Durch die schrittweise genehmigungsfreie Versiegelung kann es zur sukzessiven Beeinträchtigung und zum Verlust des Schutzgutes Boden kommen.

### **3.2.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

Durch das Vorhaben kommt es im Plangebiet durch den Bau von Parkplätzen, Straßenflächen und Gebäuden zu einer großflächigen Versiegelung des Bodens.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Böden und deren Funktionen durch Strukturveränderungen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges) durch die Baustelleneinrichtung (Schaffung von Material- und Lagerflächen) und Befahren mit schwerem Baugerät kommen. Diese Beeinträchtigungen können vorübergehend (Einschränkung Bodenfunktion durch Bedeckung auf Lagerflächen), aber auch dauerhafte Auswirkungen haben (Verdichtung). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. bei Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Bedingt durch das Vorhaben kommt es zum Teil zu Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Dadurch ergeben sich vollständige Boden- und Funktionsverluste. Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch die Errichtung von Grünanlagen/Freiflächen führt zu Bodenbeeinträchtigungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen.

Aufgrund der Flächenanteile, die durch Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen betroffen sind, ist der räumliche Aspekt der Beeinträchtigung räumlich begrenzt.

---

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Unfälle oder Havarien entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung der vorhandenen Verkehrsflächen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **3.2.3 Umweltrelevante Maßnahmen**

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
2. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

#### **3.2.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Durch die anlagebedingten Auswirkungen kommt es zu Verlusten an bereits anthropogen vorbelasteten Böden deren Funktionsverluste aber durch geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen bzw. multifunktional ausgeglichen werden können. Ein additiver Kompensationsbedarf für die abiotischen Sonderfunktionen des Bodens ist nicht gegeben.

Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

### **3.3 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### **3.3.1 Bestand und Bewertung**

##### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt laut LINFOS in einem Bereich mit fast flächendeckend für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutztem Grundwasserdargebot, nur im nördlichen und südlichen Randbereich ist das Grundwasserdargebot durch oberflächennahe Versalzung nicht nutzbar. Der Grundwasserflurabstand liegt im nordwestlichen Bereich bei  $\leq 10$  m, im restlichen Gebiet bei  $> 10$  m. Die MMK weist einen Flurabstand von 15-10 dm aus.

Das Plangebiet liegt in einer rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserschuttfassung Ahlbeck.

##### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Oberflächengewässer.

---

Der Planungsbereich liegt gemäß der Ausweisung des Kartenportals des LUNG im Einzugsgebiet mit der Nummer 9697493.

### **Küstengewässer**

Der Hochwasserrisikomanagement Richtlinie (HWRM-RL) nach liegt das Planungsgebiet nicht im Hochwasserrisikogebiet.

#### **3.3.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Baulücken in Zukunft bebaut werden und auch weitere Flächen der Grundstücke durch Versiegelungen überplant werden. Es kommt dabei zur Ableitung von Oberflächenwasser, das nicht mehr zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die Bebauung führt nicht direkt zur Schädigung von Oberflächengewässern oder Küstengewässern. Die Regenwasserproblematik bleibt dagegen voraussichtlich bestehen, Starkregenereignisse führen weiterhin zu Problemen.

#### **3.3.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

Ein erheblicher Einfluss des Vorhabens auf den Wasserhaushalt des Vorhabengebietes oder dessen Umgebung ist nicht zu erwarten, da kein Grundwasserleiter betroffen ist und auch keine großflächigen Oberflächengewässer verloren gehen. 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. Bei Einhaltung der Baurichtlinien für die Entwässerung im Wasserschutzgebiet kann eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

Die Kompensation für die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung multifunktional. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Bei den vorhandenen großen Grundwasserabständen ist eine Wasserhaltung nicht notwendig.

Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsfläche. Die mittlere Grundwasserneubildung wird gemäß dem Kartenportal des LUNG mit >150-200 mm/a angegeben. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander in Wechselwirkung treten, wirken sich Ver-

---

änderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ergeben sich im Bereich der versiegelten Flächen. Infolge der Versiegelung kommt es hier zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Entwässerung der versiegelten Bereiche erfolgt über die Wiederherstellung des ehemaligen Hauptregensammlers. Durch diesen wird das anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Regenwassersystem abgeführt.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen, z. B. durch erhöhten Verkehr und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien, werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Es ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben keinen erheblich nachteiligen Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes hat. Bei dem vorgesehenen Versiegelungsanteil im Geltungsbereich des B-Planes und den vorhandenen hydrogeologischen Verhältnissen ist keine übermäßige bzw. dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten. Das Wasser von nicht versiegelten Flächen wird weiterhin in den Untergrund versickern. Die bestehende Entwässerungsproblematik bei Starkregenereignissen wird durch die Wiederherstellung des ehemaligen Hauptregensammlers gelöst.

Die Umwandlung bestehender Biotopstrukturen in Siedlungsgrün verändert die Grundwasserneubildung nicht wesentlich, so dass keine relevanten Einflüsse auf die Verdunstung (reale Evapotranspiration) zu erwarten sind.

Die Kompensation für die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung multifunktional. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

### **3.3.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend einzuhalten. Ggf. sind Einzelmaßnahmen gesondert zu beantragen und entsprechende Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

### **3.3.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, ein Monitoring ist somit nicht vorzusehen.

---



### **3.4 Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### **3.4.1 Bestand und Bewertung**

Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in einem etwa 10-30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein. Die Ostsee hat zum einen eine Temperatur stabilisierende Wirkung und zum anderen sind Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten erhöht. Der Land-Seewind-Effekt ist eine Besonderheit, aufgrund von Luftdruckunterschieden. Der Effekt kann Temperatursprünge von 3-9 °C hervorrufen. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Im Vergleich zum Westlichen ist das Östliche Küstenklima kontinentaler geprägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen- und Frostereignisse stattfinden. Außerdem ist der Land-Seewind-Effekt stärker ausgeprägt

Als Kaltluftentstehungsgebiet haben die Flächen auf Grund 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. Der Begriff Land-Seewindzirkulation bezeichnet sowohl ein gekoppeltes Klimasystem aus Land- und Wasseroberflächen, über denen es durch thermische Unterschiede zur Ausbildung von See- und Landwinden kommt, als auch das durch diese Winde erzeugte Zirkulationssystem selbst. Damit ist ein steter Luftaustausch gewährleistet. Die vorhandenen Gehölze sind in ihrer Fläche zu klein, um eine relevante Luftfilterung zu leisten.

Die Bedeutung der Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion ist daher gering.

Vorbelastungen durch Schadstoffe gehen in geringem Maße von den angrenzenden Straßen und Emissionen aus Gewerbeflächen und Privathaushalten aus.

#### **3.4.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das bestehende Klimagefüge beibehalten. Die Schließung von Baulücken reduziert die bislang noch unversiegelte Fläche. Die Überprägung durch das Küstenklima bleibt bestehen.

#### **3.4.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

##### ***Baubedingte Auswirkungen***

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Bauabläufe zu erhöhten Emissionen kommen.

---

Im Hinblick auf die Luftgüte sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Das Vorhaben verursacht geringe Wirkungen im lokal- bzw. kleinklimatischen Maßstab. Da bereits Überbauung und Versiegelung des Bodens vorhanden sind, entstehen nur geringe Wirkungen auf die klimawirksamen Eigenschaften der Erdoberfläche. Es sind Wirkungen insbesondere für die mikroklimatischen Verhältnisse zu verzeichnen. Da sich ein spezifisches Lokal- und Mikroklima allerdings nur bei autochthonen Witterungsverhältnissen ausbildet, die insbesondere in den Küstenräumen nur für kurze Zeiträume auftreten (autochthone Wetterlagen ca. 5-7 Prozent /Jahr), ist ein Einfluss durch das Vorhaben auf bioklimatisch wirksame Verhältnisse nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen können z. B. durch erhöhten Verkehr und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge entstehen. Eine Beeinträchtigung der Luftqualität durch Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid und Schwebstaub ist aufgrund der Land-Seewindzirkulation nicht zu erwarten. Zusätzlich wurde eine Gutachtliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Immissionen erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass alle Grenzwerte zu den betrachteten Schadstoffen eingehalten werden. Beeinträchtigungen durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

#### **3.4.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da keine klimarelevanten Wert- und Funktionselemente durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

#### **3.4.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

### **3.5 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“ (Landschaftsbildraum Nr.: IV 8 – 1). Das Landschaftsbild wird mit „sehr hoch“ bewertet. Besonderheiten dieses Landschaftsbildraumes sind Gewässer, die den Eindruck von Waldseen vermitteln, seltene artenreiche Laubwälder, artenärmere Kiefernforsten und Feuchtgebiete sowie die Badeorte mit Resten vom Flair der Gründerzeit.

---

Die Landschaft des Plangebiets ist geprägt durch die Bebauung mit Grünflächen und Privatgärten.

### **3.5.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Es werden keine relevanten Änderungen angenommen, allerdings können die vorhandenen Grünflächen zukünftig bebaut werden.

### **3.5.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baulärm, baubedingter Verkehrslärm sowie Bewegungen von Baumaschinen bedingen insbesondere eine visuelle Unruhe sowie Lärm- und in deutlich geringerem Maße Geruchsbelastungen.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

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 Bauungsstrukturen angepasst. Das Gesamtbild als Siedlungsraum bleibt erhalten. Die vorgesehenen Lärmschutzwälle/-wände wirken sich aufgrund ihrer im Verhältnis zur umgebenden Bebauung eher geringen Höhe nicht negativ auf das Landschaftsbild aus. Weiterhin ist das Gebiet durch die Bebauung bereits vorbelastet. Eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild wird zusätzlich über eine landschaftsverträgliche Ausführung sowie eine teilweise mögliche Begrünung erreicht.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen und Folgewirkungen**

Betriebsbedingt kommt es durch einen Ausbau des Einzelhandels zu erhöhter Frequentierung und dadurch in geringem Maße zur visuellen Unruhe durch Fahrzeugbewegung. Dies ist durch die bestehende Vorbelastung vernachlässigbar.

#### **Auswirkungen auf landschaftliche Freiräume**

Landschaftliche Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es handelt sich bereits um Siedlungsflächen innerhalb von Heringsdorf (Neuhof). Die Bebauungsflächen sind bereits

---

durch Infrastruktur erschlossen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind.

### **3.5.3 Umweltrelevante Maßnahmen**

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind keine umweltrelevanten Maßnahmen für das Schutzgut zu treffen.

### **3.5.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Durch das Planvorhaben ergeben sich bei Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen keine Eingriffe in das Ortsbild, welche mit dem Charakter des Flächendenkmals nicht vereinbar wären. Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in besondere Wert- und Funktionselemente des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

## **3.6 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

### **3.6.1 Bestand und Bewertung**

Bei den Betrachtungen der biologischen Vielfalt werden zwei Ebenen unterschieden: Ökosystemvielfalt und Artenvielfalt.

Lebensräume von Offenlandbrütern können beeinträchtigt werden.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung/Biotopabgleich, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes. Die Bewertung der Artenvielfalt erfolgt über die Bewertung der Bedeutung der jeweiligen Lebensräume, insbesondere für gefährdete Arten. Dabei geht das Kriterium der Artenvielfalt in die Bewertung der Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“ ein.

Eine Beeinträchtigung von relevanten Artenpopulationen, kann durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

---

### **3.6.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der biologischen Vielfalt kommen.

### **3.6.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

Grundsätzlich ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### **3.6.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

Umweltrelevante Maßnahmen über die in den einzelnen Schutzgütern hinaus genannten sind nicht vorgesehen.

### **3.6.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

## **3.7 Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

### **3.7.1 Bestand und Bewertung**

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschuttfassung Ahlbeck. Die Anwohner haben größtenteils einen direkten Zugang zu den rückwärtigen Grün- und Gehölzflächen. Die größten Grünflächen (Gärtnerei und ungenutzte Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes) sind jedoch nicht bzw. beschränkt zugänglich.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem, wobei die Flächenausweisung für den Um- und Ausbau des Knotenpunkts Neuhofer Straße/Labahnstraße/Schulstraße Teil des B-Plans ist. Eine Schalltechnische Beurteilung wurde erstellt.

Das Wohnumfeld stellt sich aufgrund der ruhigen Lage als attraktiv dar, wobei entlang der Neuhofer Straße eine stärkere Vorbelastung durch Lärm vorhanden ist. Der EDEKA/ALDI-Markt stellt die Versorgung für die umgebenden Gebiete dar.

Gemäß des FNP der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist das Vorhabengebiet z.T. als SO für Einzelhandel sowie als Wohn- und als Mischgebiet ausgewiesen.

### **3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der Erholungsfunktion und Trinkwasserversorgung kommen.

---

### **3.7.3      Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

Dadurch, dass rückwärtige Grün- und Gehölzflächen nicht erhalten sondern bebaut werden, kann es zu einer Minderung der Erholungsfunktion kommen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung kann durch bautechnische Maßnahmen verhindert werden. Die Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten im Plangebiet wird erhöht.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergibt eine leicht erhöhte temporäre Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung. Eine Gutachtliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Immissionen ergab jedoch, dass keine Schwellenwerte überschritten werden und es somit nicht zu relevanten Erhöhungen kommt.

Baubedingte Störungen der Erholungsfunktionen, die sich insbesondere in Form von Bau- lärm, baubedingtem Verkehrslärm und Unruhewirkung sowie in geringerem Maße in Form von Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen und erschwerter Zugänglichkeit ergeben, können im Umfeld des Plangebietes in geringem, aber vertretbarem Maße auftreten.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Nachhaltig beeinträchtigende anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Durch die Stärkung des Einzelhandelsstandort wird der Gesamteindruck nicht wesentlich verändert, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion entstehen. Die geplante Bebauung fügt sich in das heterogene Ortsbild ein.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen / Folgewirkungen**

Lärm- und Schadstoffemissionen werden v. a. durch Kfz-Bewegungen verursacht. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu den Märkten ruft voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung hervor. Die Gutachtliche Stellungnahme zu den verkehrsbedingten Immissionen ergab, dass auch aus dem Verkehr keine erheblichen Schadstoffemissionen zu erwarten sind. Die Schalltechnische Beurteilung sagt aus, dass es durch die Planung an einzelnen Stellen zu Überschreitungen der Grenzwerte kommt. Hierfür sind bereits aktive und passive Maßnahmen vorgesehen (z.B. Lärmschutzwälle/-wände, Einbau schallgedämmter Lüfter etc.). Somit ist die Lärmbeeinträchtigung nicht als erheblich zu betrachten.

---



### **3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

Ggf. erforderliche Maßnahmen, die zur Vermeidung von Lärm und anderen, erhöhten Emissionen beitragen, werden im B-Plan festgesetzt.

### **3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Beeinträchtigungen der Wohn- oder Erholungsfunktionen fallen nicht unter die Eingriffsregelung. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die im B-Plan getroffenen Festlegungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

## **3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

### **3.8.1 Bestand und Bewertung**

Im Planungsgebiet sind Kulturgüter und konkrete Denkmalbelange vorhanden. Bodendenkmäler oder 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.

Die Denkmalbelange haben eine sehr hohe Wertigkeit.

Als Sachgüter ist die vorhandene Infrastruktur zu nennen. Sie unterliegt keiner besonderen Wertigkeit. Ebenfalls zu nennen ist der bestehende EDEKA/ALDI-Markt.

### **3.8.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich nicht zu Veränderungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern kommen.

### **3.8.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

Durch die geplante Bebauung ist eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern nicht zu erwarten. Die Festsetzungen im B-Plan sichern den Erhalt der denkmalgeschützten Objekte und Bereiche. Das Baudenkmal bleibt im Bestand als solches erhalten und wird als Denkmal im B-Plan nachrichtlich übernommen. Durch die Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Umfeld des Baudenkmals werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebäudes erwartet. Im Denkmalschutzbereich Seebad Heringsdorf ist im Rahmen des Bebauungsplans nur der Abbruch des EDEKA/ALDI-Marktes sowie Bebauung in den nördlich liegenden brachlie-

---

genden Gartenbereichen vorgesehen. Allerdings weist dieses Gebäude keine typischen Charakteristika der zu schützenden Bebauung auf, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Die Belange des Denkmalschutzes werden somit durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt und langfristig planzeichnerisch festgesetzt.

Der bisherige EDEKA/ALDI-Markt fällt im Rahmen des B-Plans zwar weg, durch die Neuerrichtung des Einzelhandelsstandortes ist aber eine langfristige Aufwertung der Einkaufsmöglichkeiten zu verzeichnen.

### **3.8.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

Falls im Zuge der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und Funde sowie Fundstellen sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Weitere umweltrelevante Maßnahmen sind die Festsetzungen des Erhalts der denkmalgeschützten Objekte und Bereiche.

### **3.8.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Die Auswirkungen und Maßnahmen sind in der weiteren Planung zu betrachten. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die o.g. Maßnahmen ist auch bei einer Neuentdeckung derzeit unbekannter Bodendenkmäler die Bergung und Dokumentation der Denkmale sichergestellt. Weitere Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## **3.9 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

### **3.9.1 Bestand und Bewertung**

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen (die Wohn- / Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion sind nicht in ökosystemare Zusammenhänge eingebunden)
Pflanzen	Bestandteil / Strukturelement des Landschaftsbildes  Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften

---

	<p>(Bodenform, Relief, Geländeklima und Grundwasser-Flurabstand)</p> <p>(Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tier)</p> <p>anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)</p>
Tiere	<p>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, <b>Biotopvernetzung</b>, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima / Bestandsklima und Wasserhaushalt)</p> <p>Spezifische Tierarten / Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ -komplexen</p> <p>anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)</p>
Boden	<p>Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)</p> <p>Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</p> <p>Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser und Boden-Mensch</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung und Versiegelung)</p> <p>Boden als historische Struktur/Bodendenkmal</p>
Wasser	<p>Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen sowie nutzungsbezogenen Faktoren</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <p>Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften</p>

	<p>Oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser-, Mensch</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)</p>
Klima / Luft	<p>Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen sowie als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</p> <p>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Klimas</p> <p>Lufthygienische Situation für den Menschen</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-, Mensch</p> <p>Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p>
Landschaft	<p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Überformung)</p>

### **3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung treten voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

### **3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

### **3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen**

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

### **3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)**

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen in geringem Maße verändern. Dies betrifft vor allem die vorhandenen Biotope sowie die Bodenfunktionen die das Areal gegenwärtig hat. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden ähnliche Strukturen entstehen, die sich einfügen.

Durch den B-Plan Nr. 35 wird zu einem gewissen Anteil zusätzlich versiegelte Fläche ausgewiesen. Da die Bebauung auf bereits vorbelasteten Flächen stattfindet, kann die Erheblichkeit des Eingriffs gemindert werden. Durch die Überplanung von privaten Freiflächen kommt es zum Verlust von ökologischen Strukturen und Funktionen.

Im Rahmen des B-Plans sind in geringem Umfang private Grünflächen vorgesehen, welche gleichzeitig der Abgrenzung der Sondergebiete nach Norden und Osten dient. Durch die Gestaltung von privaten Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets können neue Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen werden. Darüber hinaus erfolgt eine Pflanzung von Bäumen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A1, wodurch neue Gehölzstrukturen geschaffen werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern den Bestand von Brutvogelarten und Fledermäusen.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung nur eine geringe Änderung, da auch zukünftig vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) die Fläche nutzen werden. Das betrifft insbesondere die Avifauna.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

§ 13 BNatSchG schreibt vor, dass Eingriffe vermieden, vermindert und ausgeglichen werden müssen. Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, sind Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der Funktionen für Natur und Landschaft durchzuführen.

---

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabenplanung integriert.

Dazu gehört der Schutz des Bodens, die Reduzierung der möglichen Versiegelung und die Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Biotope (u.a).

Baubedingte Biotopverluste sind möglichst zu vermeiden und zu vermindern.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabensplanung integriert:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung GRZ
- Festsetzungen bezüglich der Neupflanzung von Bäumen
- Berücksichtigung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Elemente

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind während der Baudurchführung möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden.

Für zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeiteneinschränkung für die Baufeldfreimachung vorgesehen.

Zur Kompensation des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von betroffenen Biotoptypen werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Diese führen zu einer Minderung des Eingriffs, können diesen nicht gänzlich kompensieren.

### **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Die Eingriffe durch das Vorhaben bewirken einen Kompensationsflächenbedarf von rund **1,56 ha**.

Durch Maßnahmen auf der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Kompensationsflächenäquivalent von 0,01 ha (Flächenäquivalent) erreicht werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1,55 ha.

---



Bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, welche folgende Schwerpunkte beinhalten:

- Anpflanzung von Bäumen

Für den noch ausstehenden Ausgleich, der nicht innerhalb des B-Plans kompensiert werden kann, wird als externe Ersatzmaßnahme das Ökokonto VG-023 „Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg“ herangezogen.

## **6 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht**

Ziel des B-Plans ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes im Ostseebad Heringsdorf mit der Entwicklung einer angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Ordnung der vorhandenen Strukturen und die Bewahrung des Gebietscharakters mit seiner prägenden Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Verkehr. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen für die Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung sowie der Lösung der Regenwasserproblematik vor Ort geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen sowie des erforderlichen Einzelhandelsstandortes drängt es sich auf, die Bebauung funktionsbezogen am vorhandenen Standort an die vorhandenen Strukturen anzugliedern.

Offensichtliche Alternativen hinsichtlich planerischer Konzepte, räumlicher Standortalternativen oder technischer Vorhabensvarianten konnten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans nicht ermittelt werden.

Daher wurden im Zuge des B-Plan-Verfahrens keine weiteren Alternativen untersucht.

## **7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

## **8 Zusammenfassung**

Mit dem B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baugebiete bauleitplanerisch geschaffen. Der Schutz und die Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude, Strukturen und die Be-

---

rücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gehörten ebenso zur planerischen Zielsetzung.

Bei der Planung wurden die Belange der übergeordneten Fachplanungen sowie des Naturschutzes berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben bewirkt Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen, welche einem Kompensationsbedarf von 1,56 ha entsprechen. Der Ausgleichsbedarf besteht dabei im Hinblick auf den Verlust von Biotopfunktionen. Ein additiver Kompensationsbedarf wurde nicht ermittelt.

Innerhalb der Fläche besitzen die Ausgleichsmaßnahmen einen Wert von 0,01 ha Flächenäquivalenten. Es verbleibt ein offener Kompensationsbedarf von 1,55 ha, der über externe Maßnahmen zu erfolgen hat.

Als Maßnahme des Artenschutzes sind folgende Leistungen vorgesehen:

- a. Vor Baumfällungen ist die Nutzung durch Fledermäuse oder Höhlenbrüter zu prüfen.
- b. Vor dem Abbruch von Gebäude ist die Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrütern zu prüfen.
- c. Abbruch der Gebäude nur im Zeitraum zwischen dem 11. September und 11. Oktober

Die weitere Baufeldfreimachung soll zwischen 11. September und 01. März erfolgen.

---

### **III Verfahrensschritte zum B-Plan Nr. 35**

#### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 28.11.2013 beschlossen, den B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2013 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -5- öffentlich bekannt gemacht.

#### **2 Erlass einer Veränderungssperre**

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 24.04.2014 beschlossen, eine Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ aufzustellen und zu erlassen. Der Beschluss wurde am 21.05.2014 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -4- öffentlich bekannt gemacht.

#### **3 Landesplanerische Abfrage**

Die Anfrage beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern gemäß § 24 LPIG über die Vereinbarkeit des aufzustellenden B-Plan-Entwurfs Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2014.

#### **4 Landesplanerische Stellungnahme**

Die Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 04.08.2014 liegt vor. Dem B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Aufgrund der Größenordnung unterliegt die Verkaufsflächenerweiterung den Zielen des großflächigen Einzelhandels gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2005). Bei dem Planungsstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die sowohl für eine fußläufige, als auch eine PKW-Erreichbarkeit der Bevölkerung und Touristen gerecht wird. Der Standort übernimmt damit klassische Nahversorgungsfunktionen für die örtliche und touristische Nachfrage. Die geplante flächenmäßige Erweiterung der Standortkombination dient der zeitgemäßen Umsetzung der Unternehmenskonzepte beider Lebensmittelbetriebe. Die Größen- und Sortimentsstrukturen entsprechen der Funktion des zentralen Ortes Heringsdorf. Die Entwicklung von ausgewogenen zentrenstärkenden Einzelhandelsstrukturen soll gemäß 4.3.2 (6) LEP M-V 2005 auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten erfolgen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

---

verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept, ist sich aber der Dringlichkeit der Erarbeitung eines strategischen Konzeptes zur künftigen Steuerung des Einzelhandels ihrer Gemeinde bewusst.

## **5 Stellungnahme Amt für Kreisentwicklung**

Resultierend aus der Planungsanzeige liegt die Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung vom 22.07.2014 vor. Aus Sicht des Sachgebietes Kreisentwicklung / Wirtschaftsförderung ist das Vorhaben zu befürworten. Es wird auf die Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern verwiesen. Durch das Sachgebiet Bauleitplanung / Denkmalschutz werden die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans angestrebt werden, mitgetragen. Es werden Hinweise gegeben zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen und die umgebende Wohnbebauung, die Vereinbarkeit mit natur- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, möglichen archäologischen Funden und zum Denkmalbereich Seebad Heringsdorf der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

## **6 Stellungnahme Umweltamt**

Resultierend aus der Planungsanzeige liegt eine Stellungnahme des Sachgebiets Abfallwirtschaft / Immissionsschutz vom 22.07.2014 vor. Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen zugestimmt. Diese betreffen die Abfallwirtschaftssatzung, die Errichtung von Müll- und Wertstoffcontainerstandorten, den Umgang mit Altlastverdachten, die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes, die Erstellung eines Schallgutachtens sowie die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck.

## **7 Stellungnahme Gesundheitsamt**

Resultierend aus der Planungsanzeige liegt die Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 29.07.2014 vor. Dem B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stehen grundsätzlich keine Bedenken entgegen.

## **8 Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde**

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Planungsanzeige in ihrer Stellungnahme vom 11.08.2014 geäußert, dass folgende Punkte zu beachten sind:

---

## Umweltbericht

Um den B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ umfassend zu beurteilen, ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a sowie § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen und in Anwendung der Anlage I des BauGB ein Umweltbericht anzufertigen.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB besteht ein Abwägungsgebot der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes vollständig auf Ebene der Bauleitplanung zu klären sind. Dabei sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren. Die Gemeinde hat gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB über alle Eingriffsfolgen zu entscheiden.

Bei einer geplanten Flächenversiegelung über das bisher vorhandene Maß hinaus sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, deren Flächenverfügbarkeit nachzuweisen ist. Außerdem ist deren Eignung für den Eingriff sicherzustellen. Sind die Kompensationsmaßnahmen nicht im Eingriffsgrundstück umsetzbar, sind die Flächenverfügbarkeit der Flächen nachzuweisen und die Maßnahmen durch Grunddienstbarkeit und einen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

## Belange des Gehölzsschutzes

Der Gehölzbestand ist zu vermessen. Alle als nicht erhaltungswürdig dargestellten Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm sind in die Bilanzierung des Eingriffs einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V). Es wird empfohlen, besonders wertvolle Bäume zu erhalten und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.

## Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Für Entscheidungen nach § 44 BNatschG ist gemäß § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde zuständig.

Es sind alle besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatschG sowie alle streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatschG zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG sind zu verhindern.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind nicht durch die Gemeinde abzuwägen. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatschG eine Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald (mit ge-

---

sonderter Unterlage) zu beantragen. Einer solchen Ausnahme dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

Ist eine Schädigung oder Störung besonders oder streng geschützter Arten nicht auszuschließen, ist ein tatsächliches Vorkommen solcher Arten zu prüfen. Dabei ist gutachterlich zu prüfen, welche Artengruppen zu erfassen sind und diese sind dann zu erfassen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand können z.B. Arten der Fledermäuse und Vögel betroffen sein, für die eine Kartierung notwendig wird. Es ist zu prüfen, ob von streng geschützten Arten genutzte Biotope zerstört werden bzw., ob Ausweichhabitate vorhanden oder zeitnah hergerichtet werden können.

## **9 Fortführungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereichs**

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 29.10.2014 den Beschluss zur Fortführung und zur Geltungsbereichsänderung des B-Plans Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ gefasst. Der Fortführungsbeschluss wurde am 22.04.2015 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -9- öffentlich bekannt gemacht.

## **10 1. Änderung der Veränderungssperre**

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 29.10.2014 beschlossen, die 1. Änderung der Satzung über eine Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“ aufzustellen und zu erlassen. Die 1. Änderung des Beschlusses zur Aufstellung und zum Erlass einer Veränderungssperre wurde am 22.04.2015 im Amtsblatt Kaiserbäder-Bote auf der Seite -10- öffentlich bekannt gemacht.

## **11 Scoping**

Das Scoping dient dazu, Art und Umfang der beizubringenden u Unterlagen mit den beteiligten Behörden zu besprechen, um den Rahmen der beizubringenden Unterlagen im B-Planverfahren zu ermitteln. Die Einladung hierzu, mit entsprechenden Scoping-Unterlagen, wurde im Vorfeld durch das Bauamt am 10.06.2016 an die beteiligten Behörden versendet. Der Scoping-Termin fand am 23.06.2016 statt. Es wurden Hinweise und Informationen gegeben sowie folgenden Festlegungen getroffen: Lärmimmissionen durch die die Anlieferung und Parkflächen sind zu berücksichtigen und die Straßen im Bebauungsplangebiet sind als öffentlich bzw. privat zu kennzeichnen.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern liegt eine Stellungnahme vom 20.06.2016 vor. Die Prüfung ergab, dass die Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch den B-Plan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße

---

und Wohngebiet“ nicht berührt werden. Zu Belangen des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der weiteren Planung ist jedoch zu beachten: Die geplanten Veränderungen am Einzelhandelsstandort des B-Planes haben Auswirkungen auf die Emissionsverhältnisse insbesondere hinsichtlich Lärmwirkungen. Deshalb wird empfohlen, im Zusammenhang mit dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vor allem die Lärmwirkungen des Einzelhandelsstandortes auf benachbarte schützenswerte Wohnnutzungen darzustellen und zu bewerten.

## **12 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.2017 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder Bote" am 28.06.2017 vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgt. Es sind Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangen.



## IV Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S.706, 724) sowie das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V)
  - Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998
  - Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dreikaiserbäder vom 14.04.2005
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
  - Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016
  - Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
  - Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2020
  - Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Erhebung von Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswassergebührensatzung) vom 18.12.2014
  - 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)
  - Satzung über den Gehölzschutz in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf – Landkreis Ostvorpommern vom 08.08.2008
  - Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes (Werbeanlagensatzung) vom 01.06.1999
  - Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – MV) vom 13. Januar 1993, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229)
  - Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern vom 23.02.1999 auf Grund des § 5 Abs.3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz DSchG M-V) vom 30.11.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
-

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2125; 1993 I S. 2493), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1822)

## V Quellen

- Barth & Bitter GmbH 2019: Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen durch den geplanten „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“.
  - EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH 2014: Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, verfügbar unter [http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/ris/instanz\\_5/klimaschutzkonzept/klimaschutzkonzept\\_2014.pdf](http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/ris/instanz_5/klimaschutzkonzept/klimaschutzkonzept_2014.pdf), zuletzt abgerufen 2020-01-15.
  - Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 2011: Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte.
  - GeoBasis-DE/M-V: GeoPortal.MV, verfügbar unter <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, zuletzt aufgerufen 2020-01-10.
  - Ingenieurplanung-Ost GmbH (IPO) 2018: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 35 Anbindungsknotenpunkt Neuhofer Straße / Labahnstraße.
  - Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) 2020: Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet“.
  - Junker + Kruse 2019: Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept, verfügbar unter <http://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/ris/bauamt/3/2.pdf>, zuletzt abgerufen 2020-01-15.
  - PGT Umwelt und Verkehr GmbH (PGT) 2019: Lärmaktionsplan 3. Stufe (2018), Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Endbericht.
-

## **VI Anlagen**

- (1) Bestands- und Konfliktplan zum B-Plan Nr. 35 (Stand 01/2020)
- (2) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 01/2020)  
Brutvogelkartierung zum B-Plan Nr. 35 (Stand 01/2020)
- (3) Heringsdorfer Sortimentsliste (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Stand 03/2019)
- (4) Verkehrstechnische Untersuchung (Stand 10/2018)
- (5) Schalltechnische Beurteilung (Stand 01/2020)
- (6) Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrsbedingten Immissionen (Stand 10/2019)