





**Bebauungsplan - Begründung**







## - BEGRÜNDUNG -

Erarbeitet im  
Auftrag der:

Gemeinde Seebad Heringsdorf

Kulmstr. 33  
17424 Seebad Heringsdorf

Tel. 038378 2480  
Fax. 038378 24836

durch:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze  
Dipl.- Ing. Beate Wagner  
Freischaffende Architekten für Stadtplanung

Ziegelbergstr. 8  
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 544 2560  
Fax. 0395 544 2566

mit  
Dipl.- Ing. Kerstin Kunhart  
Fohlenwinkel 4  
17034 Neubrandenburg  
Tel/ Fax 0395 4225110

Stand:

September 2004



## **Inhalt**

### **1. GRUNDLAGEN**

- Rechtsgrundlagen
- Planungsgrundlagen

### **2. ÜBERGREIFENDE PLANUNGEN**

- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern
- Flächennutzungsplan

### **3. VERANLASSUNG UND ZIELE**

### **4. BESTANDSANGABEN**

- Geltungsbereich
- Flächenbilanz
- Gebietscharakter
- Erschließung
- Baugrund
- Begrünung/ Freiflächen

### **5. PLANUNG**

- Stand der Planung
- Städtebauliche Idee
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung / Flächenbilanz
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Stellplätze
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Höhenlage baulicher Anlagen
- Verkehrserschließung
- Technische Erschließung
- Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
- Sonstiges
- Örtliche Bauvorschriften
- Begrünung/ Ausgleichsregelung
- Nachrichtliche Übernahme
- Hinweise



## 1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468)
5. Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
6. Die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl M- V S. 29) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M- V S. 78 )
7. Die Hauptsatzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf
8. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) vom 30. November 1992 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2
9. DIN 2000 Zentrale Trinkwasserversorgung- Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser Planung, Bau und Betrieb der Anlagen, November 1993
10. Kurortgesetz vom 29.09.2000 (Neufassung)
11. LNatG M- V in der seit 15.08.02 geltenden Fassung (GVOBl. M- V vom 10.01.03 S. 1)

### Planungsgrundlagen:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Seebad Heringsdorf vom 03.02.2000
2. Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des B- Planes Nr. 15 vom 03.02.2000



3. Die Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern vom 23.02.1999
4. Rahmenplan Stand Mai 1994
5. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Rechtskraft seit 02.07.2003
6. Lage-, Höhenplan des Ingenieurbüros für Vermessung Heinz- Dieter Jacobs; Heringsdorf, Flur 1 und 4 vom 25.07.2000, 13.11.2000 und 26.01.2004
7. Vorbereitende Untersuchungen zum B-Plan Nr. 15 „An der Kirche“ von 10 / 2000
8. Verlängerung der Veränderungssperre vom 16.05.2002
9. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Seebad Heringsdorf vom 02.09.04



## 2. ÜBERGREIFENDE PLANUNGEN

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) „Vorpommern“

Der Bebauungsplan stellt als verbindlicher Bauleitplan die Umsetzung großräumiger Planungsziele her. Diese sind raum- und siedlungsorientiert bzw. aus den gemeindlichen Entwicklungszielen abzuleiten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt ein fachübergreifendes Planwerk für die räumliche Entwicklung der Planungsregion Vorpommern dar.

Folgende planungsrelevanten Aussagen können daraus entnommen werden: (gekürzt)

- Das Unterzentrum Ahlbeck/ Bansin/ Heringsdorf nimmt neben der Abdeckung des qualifizierten Grundbedarfes der Bevölkerung des Verflechtungsbereiches auch ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr.
- Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung stellen die Zentralen Orte der Region dar.
- Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben.
- Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.
- Als Raum mit einer besonderen natürlichen Eignung für Tourismus und Erholung sollen Planungen und Maßnahmen diese natürliche Eignung nicht beeinträchtigen.
- Bei allen Planungen und Maßnahmen sind das Landschaftsbild und die Belange des Landschaftschutzes zu berücksichtigen. Durch landschaftsgerechtes Planen und Bauen sind das Landschaftsbild prägende Ortsbilder und Stadtsilhouetten auszubilden und zu erhalten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat sich im bisherigen Verfahren im Rahmen der Planungsanzeige, des TÖB- Verfahrens während der Auslegung, mit Vorabbescheid zur 1. geänderten Entwurfssfassung und mit dem TÖB- Verfahren während der 2. Auslegung beteiligt. Die im Bebauungsplan umgesetzten Ziele stimmen mit denen der Raumordnung überein. Der Standort „An der Kirche“ soll zu vorrangigen Wohnen für Zweitwohnen und touristisch zu gewerblicher Beherbergung als Ferienwohnen entwickelt werden.





## Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt des weiteren das Entwicklungsgebot aus den gemeindlichen Zielen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 02.07.2003 enthalten sind.

Auch hierin wird der Um- und Nachnutzung von Flächen im Innenbereich von Heringsdorf zur Innenentwicklung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die im Planbereich als „Wohnbauflächen“ dargestellten Flächen werden durch den Bebauungsplan zum „Besonderen Wohngebiet“ qualifiziert. Der im F-Plan nachgewiesene Ersatzbedarf an Wohnungen durch Umnutzen von Wohnen zu Ferienwohnen in der Vergangenheit kann auch hier abgedeckt werden. Jedoch wird der beplante Standort wegen seiner besonderen Standorteignung vor allem für Zweitwohnen und Ferienwohnen ausgewiesen.

Eine Durchmischung dieser Wohnformen soll im Planbereich entsprechend der gemeindlichen Ziele umgesetzt werden. Die Anteile stehen im Verhältnis von ca. 2 zu 3 / Ferienwohnen zu Wohnen, wobei eine Zahl von 80 Dauerwohnungen nicht überschritten wird. Die zusätzlichen 44 Ferienwohnungen überschreiten den möglichen Rahmen von 100 WE (FNP) nur unwesentlich, sind jedoch auch mit einem gewachsenen Bedarf an zusätzlichen Beherbergungskapazitäten zu begründen (siehe Planung – Art der baulichen Nutzung).

Die weiteren, im F-Plan enthaltenen Ziele sind:

- Erhalt und Wiederherstellung der durch die historisch wertvolle Bausubstanz geprägten Ortsbereiche (Ortskern, Promenade),
- Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume als Grundlage für Erholung, Kur und Fremdenverkehr sowie zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Entwicklung von Potenzialen im Fremdenverkehr zur Stärkung der öffentlichen Wirtschaftskraft,
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur,
- Erhalt und Entwicklung der prägenden Kulturlandschaft,
- großräumige Sicherung schutzwürdiger Bereiche,
- Entwicklung von Grünzügen zur Verbindung des Siedlungsbereiches mit dem Hinterland

stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.



### 3. VERANLASSUNG UND ZIELE

Mit Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Kirche“ mit integriertem Grünordnungsplan haben die Gemeindevertreter von Heringsdorf zugleich das Ziel beschlossen, auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zuzulassen.

Die Bebauung soll eine Verdichtung bereits überwiegend bebauter Flächen im Ortskern von Heringsdorf ermöglichen, die planungsrechtlich derzeit einen unbeplanten Innenbereich darstellen. Nutzungsmäßig, strukturell, verkehrlich und gestalterisch ist der Bereich durch städtebauliche Missstände derart geprägt, dass nur durch die Bebauungsplanung eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden kann.

Die Planungsfläche soll sich nach der Bebauung nahtlos in die vorhandene Eigenart der umgebenden Ortslage einfügen und den Standort durch Wohnfunktion in dem bisher von Beherbergungsgewerbe dominierten Gebiet festigen. Zur dringenden Absicherung des Wohnbedarfes für Ortsansässige bzw. Zugezogene, sowie für den touristischen Ausbau sollen die vorhandenen Nutzungsbrachen beseitigt oder umgebaut und der Standort etappenweise durch Neubebauung strukturverträglich im Ortskern aufgewertet werden. Zusätzlich sollen 80 Dauerwohnungen und ca. 44 Ferienwohnungen entstehen.

Die stadtstrukturelle Zielstellung besteht insbesondere:

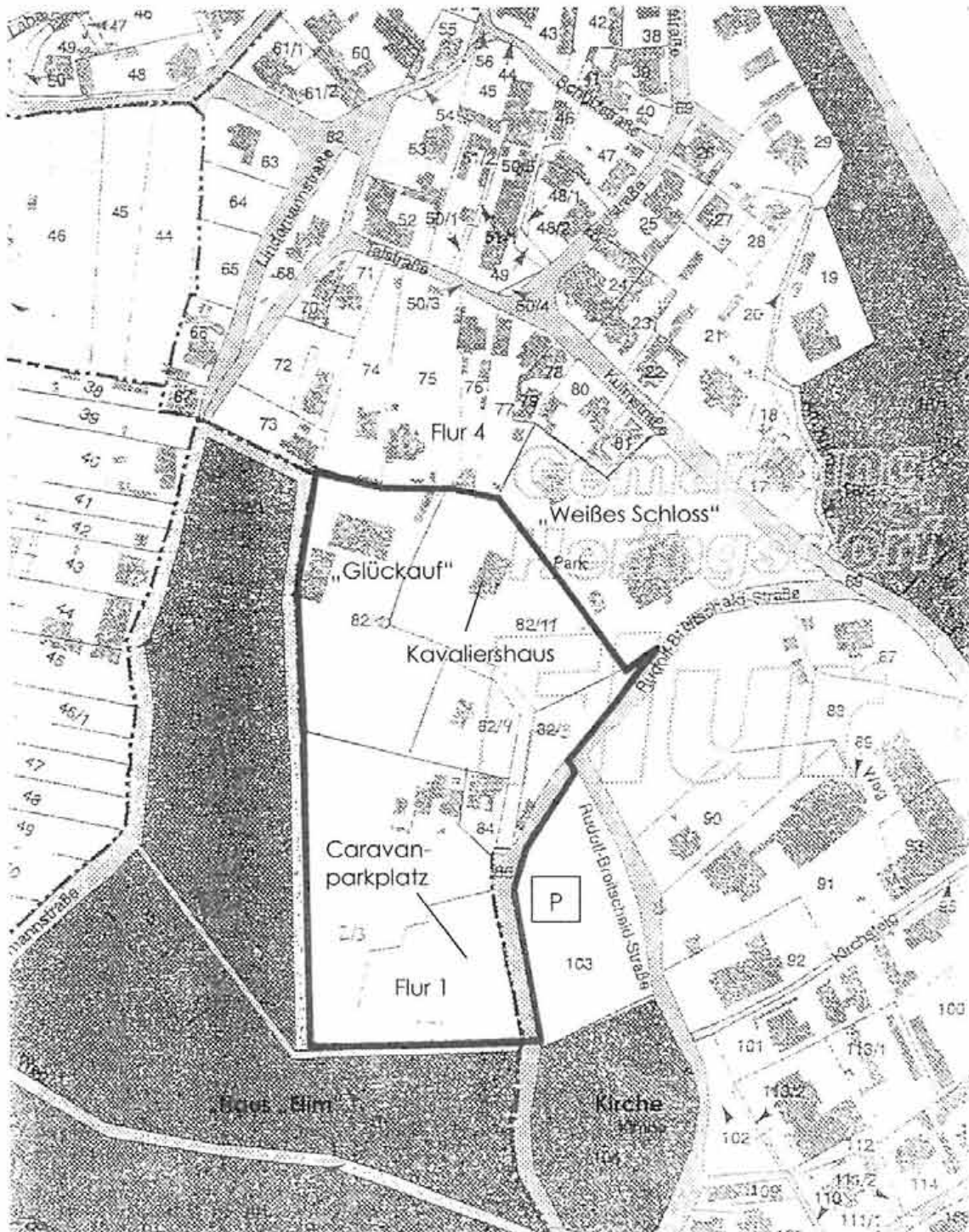
- in der Wahrung des Ortscharakters durch freistehende Einzelbebauung, die in einen parkartigen Großbaumbestand eingebettet ist,
- durch Einhaltung der Bebauungsdichte, die dem Gebietscharakter entspricht, von Kubaturen, Proportionen, Geschossigkeit, Dachformen, Dachneigungen, typischen Öffnungsformaten, im bedingten Maße auch die Materialwahl bei Fassaden, Dachdeckungen usw.,
- im Erhalt des Großbaumbestandes, des Naturraumes und gleichermaßen des Ortsbildes und Einbindung der Neubebauung durch ergänzende Neupflanzungen,
- in der Sicherstellung einer Wohnnutzung,
- in der Verhinderung eines vom Tourismus bestimmten Ortsbildes
- in der Mischung von Wohnnutzungen mit kleinem versorgendem Gewerbe und Beherbergung.



#### 4. BESTANDSANGABEN

##### Geltungsbereich

Das B- Plangebiet befindet sich in dem locker bebauten Übergangsbereich zwischen den beiden Ortsursprüngen Neukrug und Heringsdorf.



Geltungsbereich des B- Planes

Übersichtskarte unmaßstäblich



Folgender Geltungsbereich wurde für den Bebauungsplan „An der Kirche“ festgelegt:

#### Norden

Der Geltungsbereich umfasst im Norden die Grundstücksfläche des Kavaliershauses und des ehemaligen Kinderferienlagers „Glück auf“, ausschließlich der Flächen des Beherbergungsgebietes „Weißes Schloss“.

#### Süden

Im Süden wird der Geltungsbereich durch den unbefestigten Weg zum Haus „Elim“ (Pflege- und Seniorenheim) begrenzt.

#### Osten

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den öffentlichen Parkplatz auf dem grünen Anger nördlich der Kirche an.

#### Westen

Die westliche Grenze bildet eine gedachte Linie zwischen dem ehemaligen Ferienheimkomplex „Glück auf“ und der südwestlichen Ausdehnung des Caravanparkplatzes.

Der Geltungsbereich umfasst demnach die Flurstücke: 84, 82/8, 82/9, 82/10, 82/11 und eine Teilfläche von 86 der Flur 4 und einen Teil des Flurstücks 2/3 der Flur 1 der Gemarkung Heringsdorf. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,4 ha.

### **Flächenbilanz**

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist derzeit bereits als Baufläche einzustufen.

Die verbleibenden Flächenanteile von 19% werden durch die zur Gebietserschließung notwendigen Verkehrsflächen (derzeitig überwiegend privat gewidmet) und die zum Gebiet gehörenden privaten Grünflächen (Wald) gebildet. Die Nutzung als Wald ist hierfür durch eine vorfristig vorgenommene Waldumwandlung bereits aufgehoben.

Bestand:	Geltungsbereich = 24.000 m <sup>2</sup> = 100%	
1. Baufläche	19.419	81
2. Verkehrsfläche	858	4
3. Wald	3.723	15



Gemäß Biotoptypenermittlung (GOP) zählen zur Verkehrsfläche die versiegelten und nicht versiegelten Wirtschaftswege, sowie der Pfad und zum Wald der bodensaure Buchenwald und der Jungwuchs heimischer Laubholzarten. Alle anderen Biotope sind den Bauflächen zuzuordnen.

### Gebietscharakter

Das B- Plangebiet Nr. 15 „An der Kirche“ war Anfang des 19. Jh. Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung von Heringsdorf als Seebad. Zuvor hatte das nordöstlich angrenzende Neukrug als Fischerdorf den Ortsursprung begründet. Alle anderen heutigen Siedlungsflächen waren bis 1817 noch von dichtem Küstenwald bewachsen. Von Gothen aus ließ der damalige Besitzer von Bülow diesen Wald zur Errichtung des „Weißen Schlosses“ als Logierhaus roden. Dasselbe geschah für das „Kavaliershaus“ und die Anlage eines weitläufigen Landschaftsparkes.



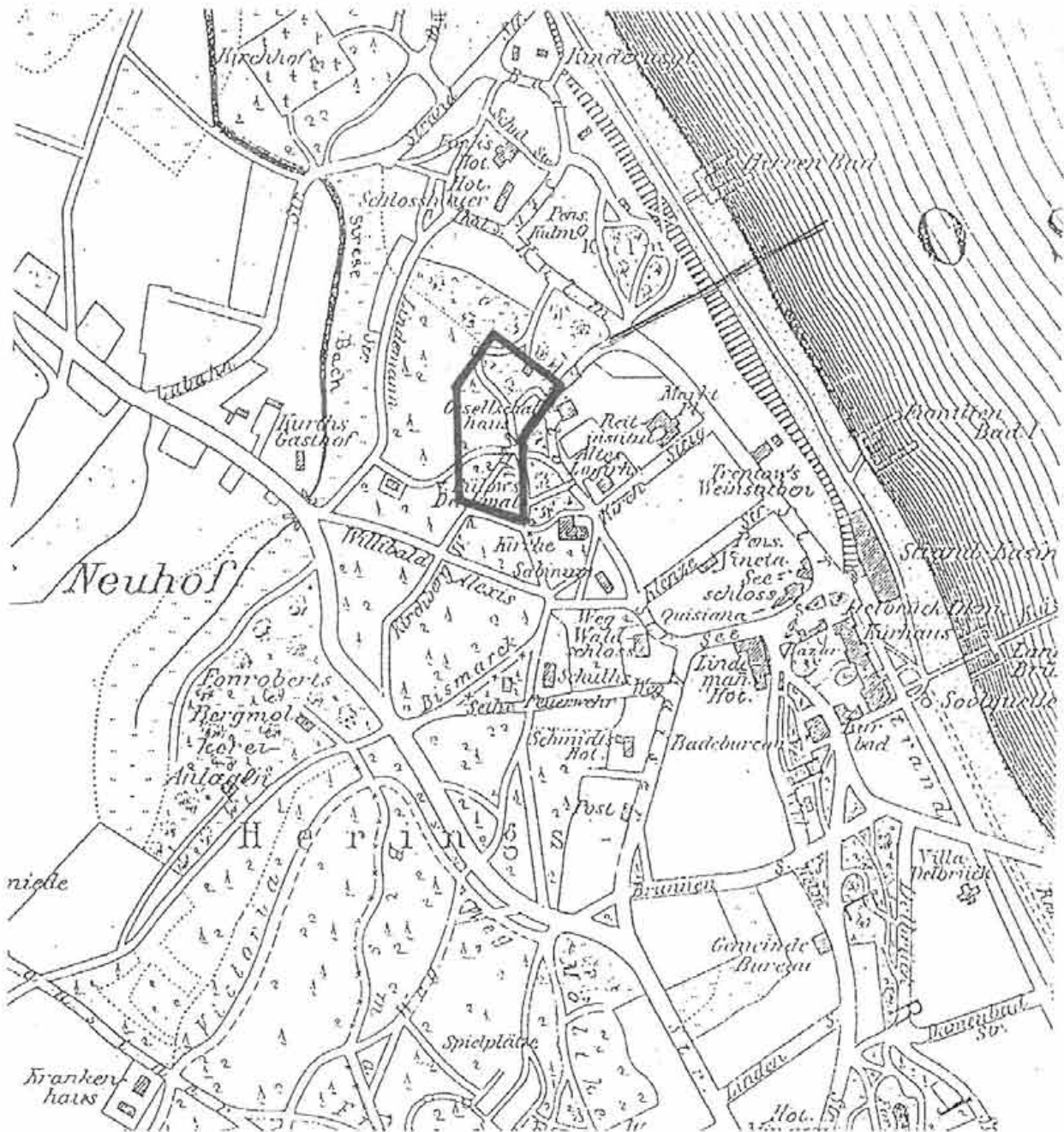
„Weißes Schloss“ (rechts) um 1842



„Kavaliershaus“ um 1842



Diese Entwicklung vollzog sich seit 1820 rasant in Richtung Osten, indem von Bülow immer neue Waldflurstücke zur Besiedelung und zum Bau von Pensionen freigab, so dass bereits 1825 Heringsdorf zum „Seebad“ ernannt wurde und auch seit 1879 eine administrative Verschmelzung mit Neukrug erfolgte.



Karte Heringsdorfes um 1900 mit detaillierter Darstellung der Jagen



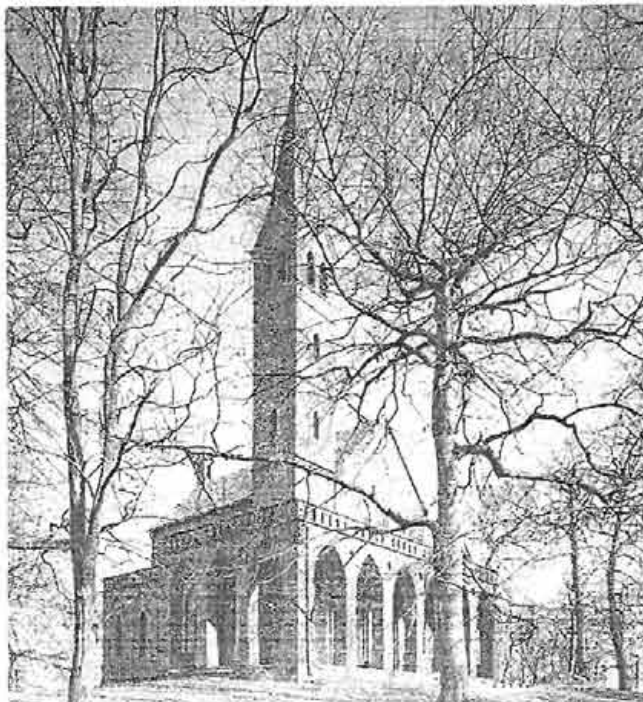
Während sich die bauliche Entwicklung bis zur Jahrhundertwende relativ ungeordnet nach Flächenverfügbarkeit vollzog, entstanden erst nach 1900 um den neuen Ortskern am Kurhaus dichtere Baustrukturen nach stärker geordneten städtebaulichen Aspekten, wie strengen Baufluchten oder regelmäßigen Abstandsmaßen aufgrund höheren Verdichtungsbestrebens.

In dem zu beplanenden Gebiet am „Weißen Schloss“ allerdings hat sich fast bis zum heutigen Tage die nun für Heringsdorf außergewöhnliche Bebauungslockerheit erhalten. Lediglich die nachstehend aufgeführten Ferien- und Wohnbebauungen sind in nicht so ortsbildwirksamen Ausmaß hinzugekommen, so dass noch eine stattliche Anzahl von Altbäumen des Landschaftsparkes aus dem 19.Jh. vorhanden ist.

Ein wesentlicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist jedoch die erst nach dem 2. Weltkrieg vorgenommene Rodung des Küstenwaldes am Standort des heutigen Caravanparkplatzes. Diese hat bewirkt, dass die 1848 im Wald entstandene Kirche heute nicht mehr diesen ausgeprägten Charakter einer „Waldkirche“ hat.

Die Kirche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Standortes. Sie steht erhaben, ca. 34 m über dem Meeresspiegel, direkt auf dem Kulm. Ein Anger mit altem Baumbestand umrahmt sie. Südlich geht die Anlage in den angrenzenden Wald über.

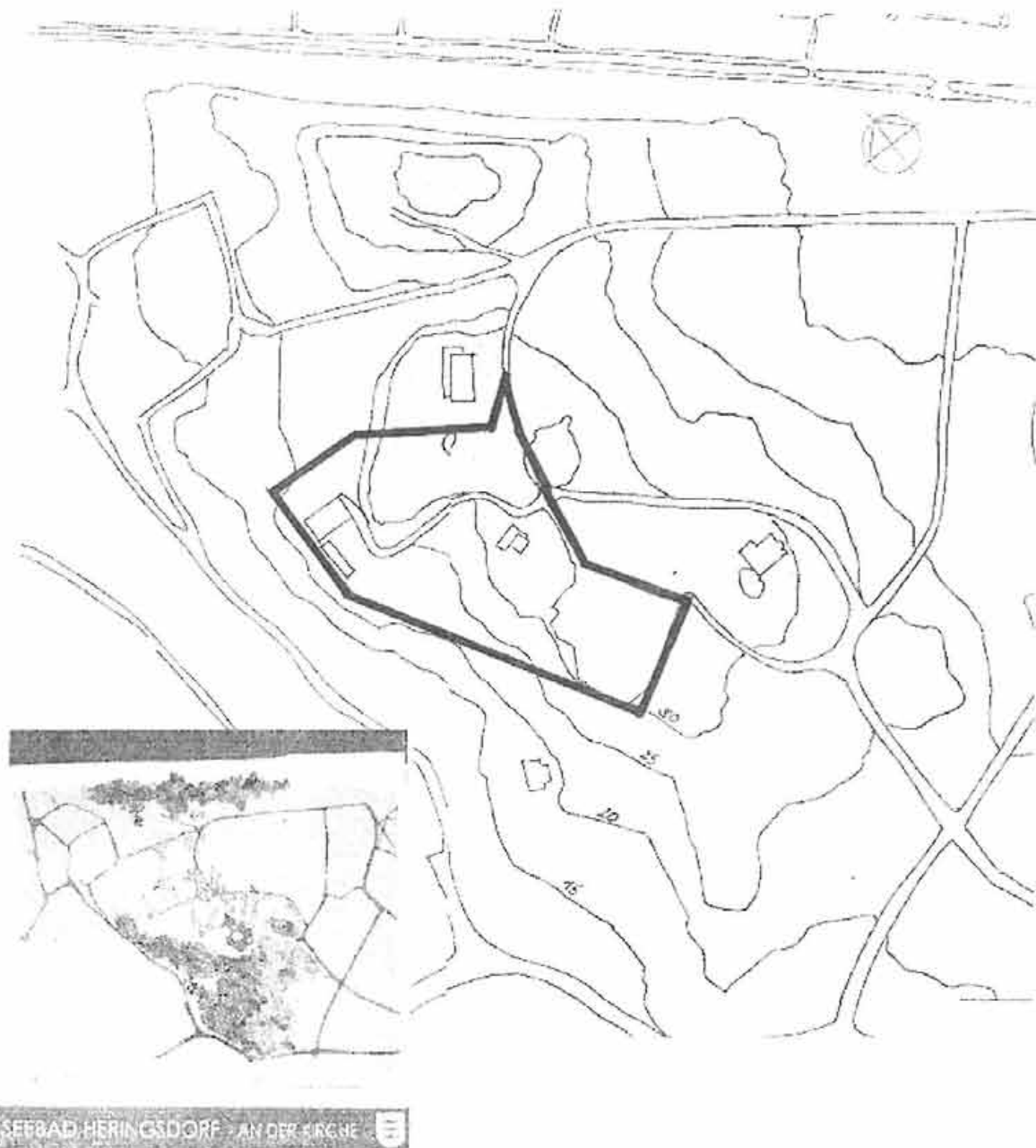
Die Kirche stellt für den Standort einen sehr wichtigen Blickpunkt dar. Ihre Funktion für die sozialen Bedürfnisse der Gemeinde und den Tourismus ist maßgeblich.



Die Kirche ist ein neugotischer Backsteinbau mit schlankem Turm. Um die starke Hanglage auszugleichen, lagert sie auf einem teilweise ca. 3 m hohen Feldsteinsockel.

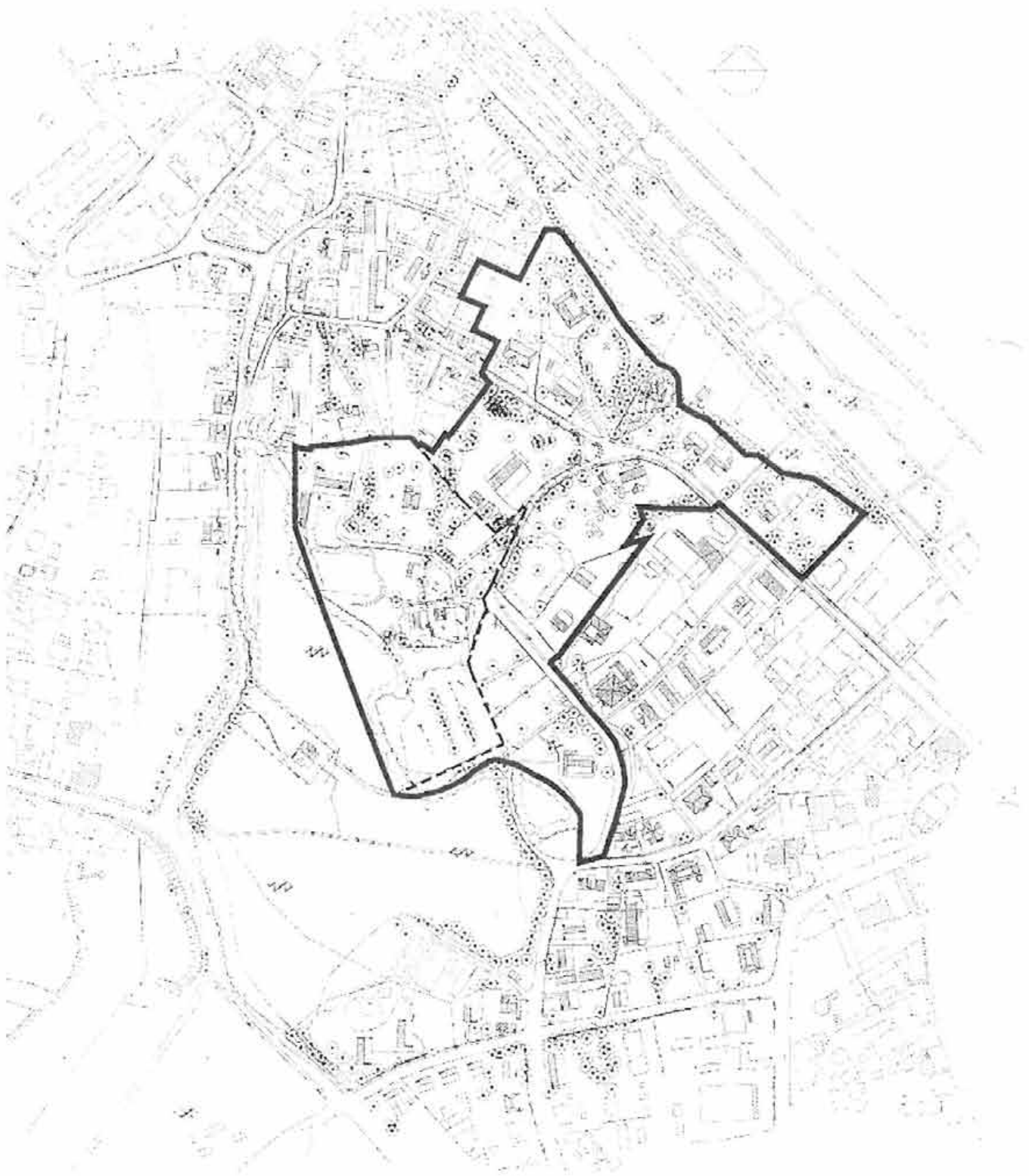


Der Kulm ist ein für die Insel Usedom typischer Endmoränenzug, auf dem sich das Plangebiet befindet und der für das Ortsbild den markantesten topografischen Höhenzug darstellt. Hier hat sich auch in unmittelbarer Umgebung des Weißen Schlosses die Bebauungsentwicklung mit sehr hohem Großgrünanteil (Baumbestand) vollzogen. Dies trifft für den Teil der straßenbegleitenden Bebauung an der Kulmstraße und der Rudolf-Breitscheid Straße zu, der das Bindeglied zwischen den dichteren Bebauungsstrukturen von Neukrug und Heringsdorf darstellt.



Ortsbildprägendes Relief, Skizze unmaßstäblich  
Unten links: Modellfoto



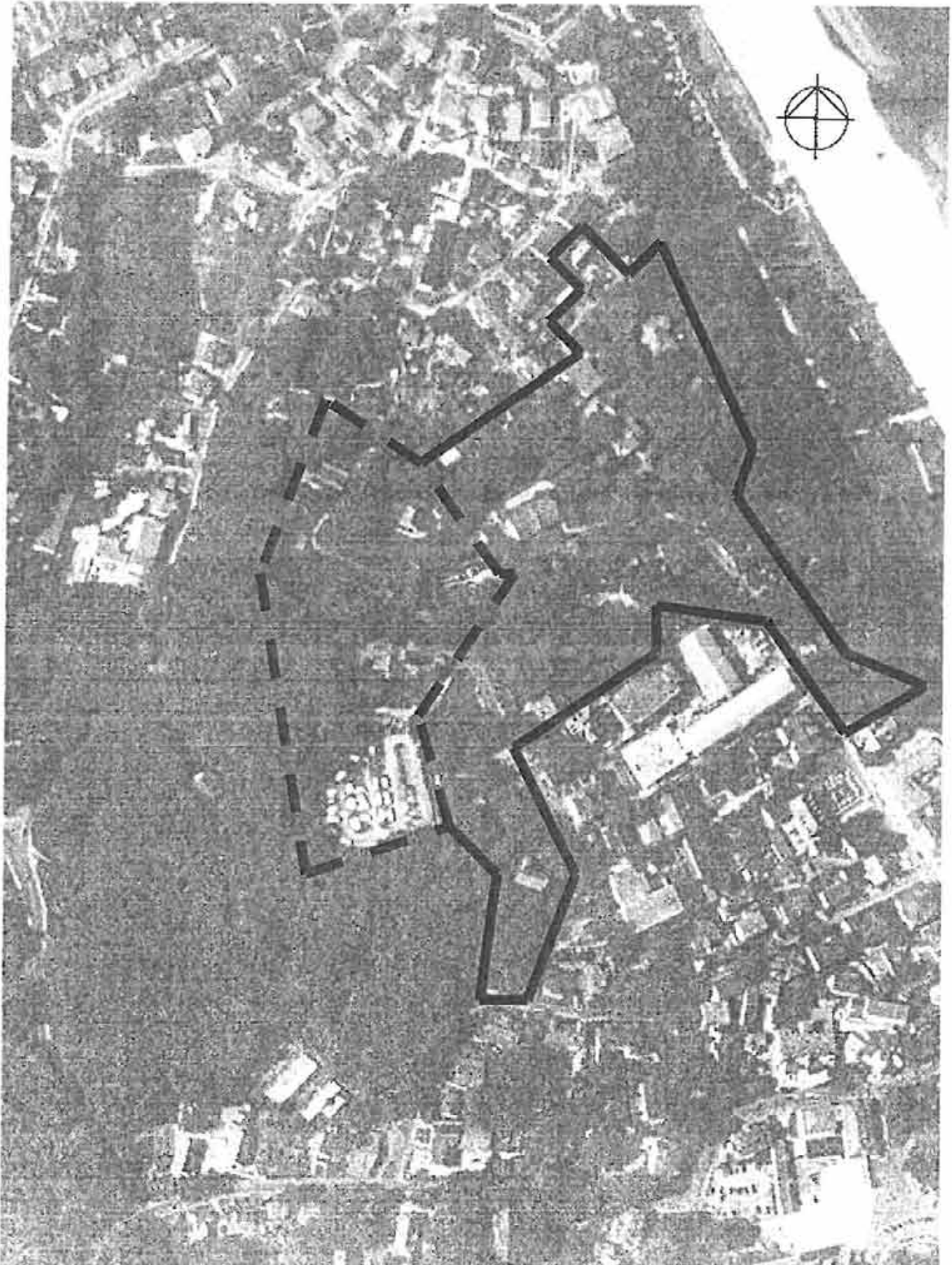


Einbindung des B- Plangebietes in die gebietsprägende Umgebung auf dem Kulm



Obwohl der hohe Großgrünanteil auch die Eigenart und Besonderheit des Standortes im Ortsbild von Heringsdorf herausstellt, sind gerade hier Schwachstellen in der Ortsbegrünung vorhanden.

Diese stellen der zu beplanende Caravanplatz und auch die zur Einebnung der ehemaligen Sportfläche am Ferienhaus „Glück auf“ vorgenommene Abgrabung dar. Das Luftbild verdeutlicht dies anschaulich.





In der Zusammenfassung der Analyse aus der Vorbereitenden Untersuchung von 10/2000 sind außerdem die folgenden städtebaulichen Missstände zu benennen:

Zu den schwerwiegendsten Problemen des Bereiches zählt die unübersichtliche Verkehrsführung und mangelnde Erschließung. Zum Problemkreis zählt die Zuwegung zum Caravan- Parkplatz bzw. die Umfahrung des Kirchanglers und die komplizierte Erschließung des Geltungsbereiches. Die zergliederte Raumwirkung ist insbesondere im Kreuzungsbereich Kulm-Breitscheidstr. deutlich (verwildertes Grundstück, potentielle Baulücken).

Dasselbe trifft für den Bereich der Stichstraße des Areals „Weißes Schloss“, mit dem Kavaliershhaus, der historischen Wohnhausbebauung und den diversen Nebenanlagen des Caravan- Parkplatzes zu. Begründet ist dies durch das Fehlen von deutlichen Raumkanten und durch die unübersichtliche Erschließung.

Ein weiteres Problem stellt der Leerstand im Gebiet dar, beispielsweise der des ehemaligen Kinderferienlagers „Glück auf“ und des Kavaliershhauses.

Eine zusätzliche Negativwirkung übt die Nutzung des Caravan- Parkplatzes auf den Bereich aus. Er wird der stadträumlichen Bedeutung des Areals nicht gerecht und beeinträchtigt es störend (Lärmbelästigung, Überlastung der Infrastruktur, verringert die Attraktivität der Kirche als touristisches Ausflugsziel).

Der Umgebungsschutz von Kirche und „Weißem Schloss“ als Baudenkmale sind in dem städtebaulichen Raum ungenügend berücksichtigt.

Eine Neuordnung der Fußwege mit logischen Verknüpfungen und verbesserter Begehbarkeit müsste erfolgen.

Neben den topografischen, landschaftlichen und bauhistorischen Besonderheiten sind die nachfolgenden architektonischen und städtebaulichen Merkmale maßgebend:

Das Plangebiet und seine Umgebung wird überwiegend durch Sondernutzung geprägt. Die Wohnfunktion ist stark zurückgedrängt.

Derzeit sind folgende Nutzungseinlagerungen im Geltungsbereich vorzufinden:

- Beherbergungsbetrieb „Weißes Schloß“
- Beherbergungsbetrieb „Glück auf!“, ehemaliges Ferienhaus, Leerstand
- Ferienhaus „Kavaliershhaus“, Leerstand
- Ferienbungalow
- Wohnhaus, historische Bebauung
- Wohnhaus, moderner Standard

1x



- privat – kommerziell betriebener Caravan- und PKW-Parkplatz
- 2 Garagen
- Parkplatzwächterhäuschen
- 6 Versorgungs-Behelfsbauten

Es ist festzustellen, dass lediglich zwei reine Wohngebäude existent sind. Desweiteren wurden 4 Gebäude mit Beherbergungsfunktionen ermittelt. Der Caravan-Parkplatz stellt eine eindeutige Sondernutzung im Areal dar und nimmt ca. 3 500m<sup>2</sup> in Anspruch.

Die Umgebung wird durch die lockere vor- und rückspringende Einzelhausbebauung von Villen geprägt. Die Solitärstellung der repräsentativen Stadtvillen und die Prägung der Grundstücksgestaltung im öffentlich wirksamen Raum (nämlich vor der Straßenfassade) durch Altbäume ist bedeutend.

Es liegt eine offene ein- oder zweigeschossige Bauweise (im Ausnahmefall auch 3 Geschosse: Hanglage) mit ausgebautem Dachgeschoss vor.

Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) ist relativ gering (ca. 0,2 – 0,3). Der Anteil an Nebenanlagen und Garagen ist klein und zumeist auf der straßenabgewandten Grundstücksseite plaziert.

Der Anteil von Großgrün im Wechsel mit der Bebauung ist sehr hoch. Auf einigen Grundstücksflächen nimmt er bis zu 50% ein. Es entsteht hier ein interessantes raumwirksames Zusammenspiel von Natur und Bauwerk.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ist derzeit in diesem halboffenen Raumgefüge eingebunden und wird südlich und südwestlich von der kompakten Waldkante begrenzt. Die bestehende Bebauung nimmt nur einen sehr geringen Teil der Gesamtfläche ein.

Sie ist ein- oder zweigeschossig (Ferienheim „Glück auf“, „Weißes Schloss“) mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Baukörper stellen keinen Bebauungszusammenhang her, sondern sind locker mit großen Grünflächen dazwischen angeordnet. Eine klare Abgrenzung der Grundstückskanten durch Einfriedungen ist nur vereinzelt vorzufinden. Eine raumbildende Baukante zur Breitscheidstraße ist nicht existent.

Die Gebäude unterliegen ferner keinem gemeinsamen Baustil. Das „Weiße Schloss“ und das Wohnhaus Breitscheidstraße Nr.15 wurden im 19. Jh. errichtet, die andere Bebauung erst nach dem 2. Weltkrieg.



## Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Heringsdorf und gilt grundsätzlich als erschlossen.

Trotz bereits genannter verkehrsorganisatorischer und städtebaulicher Mängel begünstigen die vorhandenen Primärbedingungen eine ökonomische bauliche und erschließungsseitige Entwicklung.

Die öffentliche Verkehrserschließung der angrenzenden Bauflächen erfolgt derzeit über die Rudolf-Breitscheid-Straße durch private Auffahrten.

Sie ist Teil des Anliegerstraßennetzes des Ortskernes, welches überwiegend im Einrichtungsverkehr funktioniert und über die Seestraße an die B 111 angebunden ist. Durch den im Plangebiet befindlichen privaten Pkw- und Caravanparkplatz wird der Standort selbst durch einen überörtlichen Park-Such- Verkehr bzw. Durchgangsverkehr beeinträchtigt. Das vorhandene Verkehrssystem kann auf Grund der verwinkelten Trassierung und des beengten Ausbaustandes nur mit verminderter Geschwindigkeit von 30 km/h befahren werden.

Für den Planungsprozess zu berücksichtigen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf FS 82/10, 82/11 zur Erschließung eines im Bau befindlichen Wohnhauses in der 2. Reihe hinter dem „Weißen Schloss“ auf FS 82/7.

Das FS 86, welches sich im Plangebiet befindet, ist ein öffentliches Wegefurstück mit nur z.T. Erschließungsfunktion und derzeit z.T. dem angrenzenden Parkplatz auf dem Kirchanger zugeordnet.

Im Bereich der Breitscheidstraße und Kulmstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden wie Elektro,- Gas,- Wasser- und Schmutzwasserleitungen.

Im Plangebiet befinden sich auch Leitungen und Anlagen der e.dis Nord AG im privaten Bereich. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist ein rechtzeitiger Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, bei der e.dis einzureichen.

## Baugrund

Die vorhandenen Baugrundverhältnisse sind standortkonkret nicht bekannt. Für das Areal des Caravanparkplatzes wird eine Aufschüttung unbekannter Mächtigkeit durch Bauschutt vermutet.

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1 : 100 000 stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Fein- und Mittelsand bis > 5 m Tiefe) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte > 10 m.

Nach Aussage der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern befindet sich das Plangebiet entsprechend der Neuberechnung der Wasserfassungen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### **Begrünung /Freiflächen**

Die nachfolgende Bestandsbewertung ist dem Entwurf zum Grünordnungsplan vom April 2004 entnommen.

Das Planungsgebiet wird im Nordosten von einer Grünfläche mit Einzelbaumstandorten (Buchen), welche unmittelbar an die Breitscheidstraße grenzt, abgeschlossen. Diese Fläche wird zum größten Teil als Parkplatz genutzt. Im Norden bildet eine Grünfläche mit Buchen und Einzelbebauungen, unter anderem das „Weiße Schloß“, mit der angrenzenden Kulmstraße den Abschluß. Die Begrenzung im Nordwesten erfolgt durch Grundstücke mit Einzelhausbebauung, die dem alten Dorfkern von Neukrug zuzuordnen sind. Die Grundstücke werden als Hausgärten genutzt und weisen keinen nennenswerten Großbaumbestand auf. In südöstlicher Richtung schließt an das Planungsgebiet ein forstwirtschaftlich geprägter Gehölzstandort mit einem hauptsächlich Baumbestand von Buchen und Ahornjungwuchs an. Dieser wird von der Lindemannstraße begrenzt. Die südwestlich angrenzende Gehölzfläche ist durch Waldumwandlung bereits aus der forstwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Derzeitig wird das Gebiet im südlichen Planbereich als Parkplatz und Aufstellplatz für Campmobile genutzt. Oberhalb des Parkplatzes befinden sich zwei Einfamilienhäuser und eine größere Anzahl nicht massiver Nebenanlagen. Im westlichen Gebiet sind zwei größere Gebäude einer ehemaligen Ferienanlage vorhanden, sowie eine größere Rasenfläche, die im Zusammenhang mit der Anlage als Sportfläche genutzt wurde. Die Ferienanlage wird derzeit auch zeitweise als Aufstellfläche für Campmobile genutzt.

Im Norden befindet sich das ehemalige Kavaliershaus als Teil einer alten Kuranlage. Das Gebäude ist derzeit z. T. ungenutzt. Größere Teile der Anlage sind verwildert und ein Teilbereich wird als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt im Nordosten durch die Anbindung an die Breitscheidstraße, welche die eigentliche Zufahrtsstraße zum Bebauungsgebiet darstellt. Alle weiteren Straßen tangieren das Gebiet nur weitläufig.



Das B- Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet von nationaler, internationaler oder europäischer Bedeutung. Es ist Bestandteil des Naturparkes Usedom.

Zur Bestandsaufnahme der Schutzgüter und deren Bewertung sind folgende Aussagen zu treffen:

Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern-Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg - Vorpommern v. April 1996 (GLRP) Karte 8: ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet sehr hoch, lt. Karte 15: liegt das UG in keinem unzerschnittenen störungsarmem Raum und Karte 22: stellt das Untersuchungsgebiet einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Erholung dar.

Auf Grund der Reliefveränderungen und der Baulichkeiten im Plangebiet als Folge menschlichen Wirkens wird das Landschaftsbild trotz der großräumlichen hohen Einordnung lt. Karte 8 und 22 GLRP als mittel - wertig und als ein Wert- und Funktionselement mit **allgemeiner** Bedeutung eingeschätzt.

Das Grundwasser wird **mittel** und als ein Wert- und Funktionselement mit **allgemeiner** Bedeutung bewertet.

Der anstehende Boden wird **mittel** und als ein Wert- und Funktionselement mit **allgemeiner** Bedeutung bewertet.

Das Klima im Untersuchungsraum wird **mittel** und als Wert- und Funktionselement mit **allgemeiner Bedeutung** bewertet.

Ergebnisse einer systematischen Erfassung der Fauna im Planungsgebiet liegen nicht vor. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die touristisch und innerorts genutzten Flächen und deren Randstreifen sowie Baumgruppen durch relativ störungsempfindliche vor allem avifaunistische Arten dieser Lebensräume und den üblichen Kulturfolgearten besiedelt sind. Auf Grund der Ostsee könnten sich hier typische Arten des maritimen Lebensbereiches zur Nahrungssuche aufhalten.

Bestandsbedrohte Vertreter der Wirbeltierfauna sind im Planungsgebiet durch die Lage unmittelbar in der Gemeinde Heringsdorf nicht zu erwarten. Daher wurden keine faunistischen Aufnahmen durchgeführt.

Durch die Biotoptypenkartierung ist eine Bewertung des Eingriffs und die entsprechende Dimensionierung der Kompensation gegeben.

Die Fauna wurde nicht bewertet.



Folgende Biotoptypen wurden im Gebiet erfasst und entsprechend Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung bewertet:

### **BBA/BBJ     älterer /jüngerer Einzelbaum**

Alle im Plangebiet vorkommenden Bäume wurden unabhängig vom Hauptbiotop vermessen und gesondert begutachtet, um unnötige und ungerechtfertigte Fällungen zu vermeiden. Die jeweiligen Arten sowie Stamm- und Kronendurchmesser sind den Vermessungsunterlagen entnehmbar. Die Bäume sind durchnummeriert, um Verweise auf den Plan zu ermöglichen.

Tritt der (überwiegende) Fall auf, dass die Bäume eine höhere Wertigkeit aufweisen als das Hauptbiotop, so werden die älteren Einzelbäume mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> und die jüngeren Einzelbäume mit einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> aus dem Hauptbiotop herausgerechnet und gesondert bewertet. So ergibt es sich, dass nur noch die Biotope BRJ, PWY und WBS als Biotope mit Bäumen zu betrachten sind.

Wertstufe: 4/1

### **WBS     bodensaurer Buchenwald**

befindet sich westlich außerhalb des Caravanstellplatzes auf stark abfallendem Gelände. Es kommen hauptsächlich Buchen und Kiefern, aber auch Birken und Eichen vor. Ein Teil des Buchenwaldes wurde als Fläche zur Erhaltung und Bepflanzung festgesetzt. In dieser Fläche sind die einzelnen Bäume nicht nummeriert. Die sich auf Baufeldern befindliche Fläche beinhaltet folgende Bäume:

6 ältere Einzelbäume:

90-92 Buche, Kiefer, Birke

95/97 Birke, Eiche

100 Kiefer

12 jüngere Einzelbäume

85-89                    1 Eiche, 1 Kiefer, 3 Birken

93+94+96            2 Eichen, 1 Birke

98 +99+101+102    1 Birke, 3 Kiefern

Folgender Baum ist extra aufgeführt:

1 älterer Einzelbaum/1 Fällung:

83/84 mehrstämmiger Buchenheister mit Zwieseln            zur Fällung vorgesehen

Wertstufe: 4

### **WJX     Jungwuchs heimischer Laubholzarten**

ist dem o.g. Biotop vorgelagert direkt am Zaun gelegen. Es setzt sich aus Ahornaufwuchs zusammen.





Der folgende Baum ist extra aufgeführt unter:

1 jüngerer Einzelbaum

103 Ahorn

Wertstufe: 1

**BRJ Neuanpflanzung einer Baumreihe**

Diese befindet sich auf dem Caravanstellplatz und besteht aus gesunden 10 St ca. 5 Jahre alten Linden (73 bis 82), welche zur Fällung vorgesehen sind.

Wertstufe: 2

**BLS Laubgebüsch bodensaurer Standorte**

Ist vermutlich als Abpflanzung der Gebäudegruppen entstanden und besteht hauptsächlich aus Ahornaufwuchs.

Die folgenden Bäume sind extra aufgeführt unter:

5 ältere Einzelbäume/1 Fällungen

1-4 4 Ahorn,

59 1 Birke zur Fällung vorgesehen

3 jüngere Einzelbäume/2 Fällungen

56 1 Ahorn

57-58 2 Birken

Wertstufe: 3

**BLY Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern**

werden aus Ziergehölzen als Bestandteil der Grünanlage des ehemaligen Ferienhauskomplexes gebildet.

Die folgenden Bäume sind extra aufgeführt unter:

2 jüngere Einzelbäume

15+16 Buche

1 älterer Einzelbaum

17 Buche

Wertstufe: 1

**PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten**

Es handelt sich hierbei um eine Parkplatzabpflanzung aus 5St Pappeln( 38-42), welche ihre natürliche Altersgrenze erreicht haben und zur Fällung vorgesehen sind.

Wertstufe: 0,5

**PPA**      **Strukturarme, ältere Parkanlage**

gehört als ehemalige Kuranlage zum Kavaliershäus und besteht in wenigen Hecken und Gebüsch aus Ziersträuchern, aus Zierrasen und zahlreichen jüngeren und älteren Einzelbäumen verschiedener Arten mit überwiegendem Anteil von Buche.

Die folgenden Bäume sind extra aufgeführt unter:

33 ältere Einzelbäume/3 Fällungen

24 -27

4 Buchen

8-13

6 Buchen

19-23

5 Buchen

14

1 Buche

Zwiesel

zur Fällung vorgesehen

28

1 Buche

29

1 Robinie

zur Fällung vorgesehen

37

1 Kastanie

35

1 Pappel

nichtheimisch

zur Fällung vorgesehen

36+43-51+54-55+105

13 Buchen

8 jüngere Einzelbäume/5 Fällungen

52-53

2 Buchen

30-34

4 Birken, 1 Pappel

zur Fällung vorgesehen

18

1 Buche

Wertstufe: 1

**PER**      **artenarmer Zierrasen**

Reine Zierrasenflächen sind im Bereich der ehemaligen Ferienanlage und auf einem Eigenheimgrundstück vorhanden.

Die folgenden Bäume sind extra aufgeführt unter:

1 älterer Einzelbaum/Fällung

5

Eiche

geschädigt

zur Fällung vorgesehen

Wertstufe: 0

**PS**      **sonstige Grünanlage**

Diese Bezeichnung bezieht sich auf die ehemals als Sportplatz genutzte Wiesenfläche bei der ehemaligen Ferienanlage.

Die folgenden Bäume sind extra aufgeführt unter:

2 ältere Einzelbäume

6 + 7

2 Buchen

3 jüngere Einzelbäume/3 Fällungen

60-62

3 Ahorn

zur Fällung vorgesehen

Wertstufe: 1

**PGZ Ziergarten**

Zu diesem Siedlungsbiotop zählen die Grundstücke der Eigenheime

Die folgenden Bäume sind extra aufgeführt unter:

2 ältere Einzelbäume

67+68

1 Buche, 1 Kiefer

2 jüngere Einzelbäume/2 Fällungen

63+66

2 Kiefern zur Fällung vorgesehen

Wertstufe: 0

**PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche teilweise mit Spontanvegetation**

Diesem Biotop wird der Caravanstellplatz zugeordnet.

Die folgenden Bäume sind extra aufgeführt unter:

3 ältere Einzelbäume

72+69

2 Buchen

104

1 Birke zur Fällung vorgesehen

4 jüngere Einzelbäume

64+65

2 Kiefern

71+70

2 Buchen

Wertstufe: 0

Nachfolgende Biotope haben keinen oder sehr geringen ökologischen Wert und werden durch die Planung beseitigt

OE	Einzelhausbebauung
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt
OVU	Wirtschaftsweg nicht versiegelt
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg
OVP	Parkplatz versiegelte Fläche
OSM	Kleiner Müll und Schuttplatz

Die Zusammensetzung der Biotope stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle – Flächenaufteilung - Bestand

	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
WBS	Bodensaurer Buchenwald	2.821,00	11,75
WJX	Jungwuchs heimischer Laubholzarten	902,00	3,76
BRJ	Neuanpflanzung einer Baumreihe	211,00	0,88
BBA	Älterer Einzelbaum 43*100	4.300,00	17,92
BBA	Älterer EB - Pappeln	100,00	0,42
BBA	Älterer EB - geschädigt	300,00	1,25



PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten – Pappeln	87,00	0,36
BBJ	Jüngerer Einzelbaum 23*25	575,00	2,40
BLS	Laubgebüsch bodensaurer Standorte	489,00	2,04
BLY	Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern	167,00	0,70
PPA	Strukturarme ältere Parkanlage	1.150,00	4,79
PER	artenarmer Zierrasen	1.265,00	5,27
PS	sonstige Grünanlage	2.709,00	11,29
OE	Einzelhausbebauung	1.315,00	5,48
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	478,00	1,99
OVU	Wirtschaftsweg nicht versiegelt	288,00	1,20
OVD	Pfad, Rad- Fußweg	92,00	0,38
OVP	Parkplatz versiegelte Fläche	838,00	3,49
PGZ	Ziergarten	931,00	3,88
OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	40,00	0,17
PEU	nicht- oder teilversiegelte Fläche	4.942,00	20,59
		<b>24.000,00</b>	<b>100,00</b>



## 5. PLANUNG

### Stand der Planung

Dem Bebauungsplan wurden Vorbereitende Untersuchungen vorgeschaltet, um die städtebaulich-räumliche Situation des Standortes im Stadtgebiet zu beleuchten, die Standortbedeutung herauszuarbeiten und mit einer Stadtbildanalyse die Gestaltungsanforderungen an das Plangebiet zu ermitteln.

Das Ergebnis liegt seit Oktober 2000 vor.

Ein Höhengschichtenmodell im M 1:1000 befindet sich bei der Gemeindeverwaltung und verdeutlicht die gegenwärtige Situation und eine mögliche Umsetzung der Planungsziele.

Anhand der vorliegenden Untersuchungen, modellhaften Ergebnisdarstellungen und Vorschlägen zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung sind die Allgemeinen Planungsziele für den B-Plan erarbeitet worden.

Diese sind mit dem Bauausschuss (am 16.05.01) und dem Hauptausschuss (am 19.07.01) der Gemeinde Seebad Heringsdorf abgestimmt worden. Es wurde Übereinstimmung darin erzielt, dass dieser Planungsstand als Vorentwurf aufgearbeitet und eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt werden soll. Die von 11 Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise sind nach interner Abwägung der Verwaltung in den Entwurf des B-Planes eingeflossen, der am 08.05.2003 mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf auf einer öffentlichen Sitzung zur Auslegung und erneuten Trägerbeteiligung bestimmt wurde.

Die Auslegung erfolgte vom 11.08.2003 bis 15.09.2003 in den Amtsstuben der Gemeindeverwaltung Seebad Heringsdorf zu den Öffnungszeiten. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Bedenken von Trägern, sowie betroffenen Bürgern zur Änderung des B-Planes geführt, die eine erneute Auslegung erforderlich machten.

Die erneute Auslegung des 1. überarbeiteten Entwurfes fand vom 30.06.- bis einschließlich 02.08.04 statt. Bürger haben sich nicht beteiligt. Die Trägerbeteiligung hat zu keiner weiteren Änderung geführt, so dass der vorliegende B-Plan am 02.09.04 als Satzung beschlossen wurde.



## Städtebauliche Idee

Das Plangebiet soll als Bindeglied zwischen den Siedlungskernen Neukrug und Heringsdorf baulich weiterentwickelt werden. Dabei sind die denkmalpflegerischen Ziele

- Erhaltung und Aufwertung des Gebietscharakter als Siedlungsfläche mit überwiegendem Großgrünanteil und parkartige Umfeldgestaltung,
- stärkere Ausprägung der Raumwirksamkeit der Baudenkmale, Umgebungsschutz der Baudenkmale Kirche und „Weißes Schloss“ einhalten,
- Nachempfinden architekturgestalterischer Grundsätze in Kubatur und Gebäudegliederung der beurteilungsfähigen Umgebung; Vermeidung von Architekturkopien

zu beachten.

In dem 2,4 ha großen Planbereich sollen max. 80 Dauerwohnungen und ca. 40 Ferienwohnungen errichtet werden.

Im nördlichen Plangebiet gruppieren sich entlang der vorhandenen Tiefenerschließung 8 Baufelder.

Damit eine städtebauliche Ordnung im Sinne der Prägung der Umgebung gewährleistet wird, soll die Ausrichtung des Haupthauses zum Erschließungsabschnitt erfolgen.

Drei weitere Baufelder auf dem ehemaligen Caravan- Parkplatz und ein Baufeld auf dem bestehenden Wohngrundstück R.-Breitscheid-Str. 15a bilden zukünftig im Zusammenhang mit dem vorhandenen Einzelhaus R.-Breitscheid-Str. 15 einen gebietstypischen, lockeren Raumabschluss westlich des Kirchengangers.

Das Kirchumfeld erhält im Plangebiet eine behutsame Gestaltungsaufwertung, die sich in der Grünordnung als doppelreihige Baumkante widerspiegelt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die wieder geöffnete Rudolf- Breitscheid- Str., die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll. Auf dem Grundstück des ehemaligen Ferienheimes „Glück auf“ sollen Privatwege die bauliche Tiefe erschließen.

Die Erhaltung des ehemaligen Ferienheimes „Glück auf“ durch Sanierung würde eine „gewachsene“ Bebauungsstruktur unterstützen. Neubauten an dieser Stelle müssten sich jedoch den neuen Bauvorschriften anpassen.



Die Bestandserhaltung auf dem FS 84 wird durch den B-Plan gewährleistet. Die vorhandene Nutzung und Kubatur der Bebauung entspricht derzeit den Zielen der Bebauungsplanung derart, dass eine weitere Verdichtung oder Entwicklung über die baulichen Grenzen hinaus nicht vorgesehen ist.

### **Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Planungsziele soll durch Wohnungsbau die Wohnfunktion in dem Besonderen Wohngebiet (gemäß

§ 4a BauNVO) gefestigt werden, welches derzeit in hohem Maße von Sondernutzungen durch Beherbergungsgewerbe geprägt wird.

Auch die Unterbringung von

- Läden,
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Büroräumen sowie
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ist zulässig, wenn sie anderen Festsetzungen nicht widersprechen und geeignet sind, eine Fortentwicklung der Wohnnutzung in ihrer Nachbarschaft trotzdem zuzulassen.

Allgemein zulässige sonstige Gewerbebetriebe und die ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

sollen ausgeschlossen werden. Die Absicherung dieser Nutzungen ist in ausreichendem Maße an anderen Standorten im Gemeindegebiet möglich und dort nutzungsverträglicher.

Zur Sicherung der Festigung des überwiegend bebauten Gebietes durch Wohnnutzung wird gem. § 4a Abs. 4 BauNVO ein Mindestmaß von 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

Damit beabsichtigt die Gemeinde, im Plangebiet die Errichtung von mindestens 24 Wohnungen auf 12 Baufeldern sicherzustellen. § 4a Abs. 4 BauGB ist als „Kann- Vorschrift“ in das Ermessen der Gemeinde gestellt. Besondere Ruhe im Grünen kennzeichnen das Plangebiet, so dass die Eignung für Wohnnutzung gegeben ist. Darüber hinaus ist am Standort über den Zusatzbedarf der Gemeinde an Zweitwohnungen hinaus auch die Errichtung von Ferienwohnungen unter einem Dach mit Dauerwohnungen vorgesehen. Der damit verbundene ständige Nutzerwechsel ist im Besonderen Wohngebiet als nutzungsverträglich zum Dauerwohnen anzusehen. Die vorwiegende Prägung durch letzteres ist der BauNVO



entsprechend zu sichern. Der Anteil an Ferienwohnungen gegenüber Dauerwohnungen soll im Gebiet maximal 1/3 (80 Dauer- WE zu 40 Ferien- WE) ausmachen.

Die gemeindliche und inselübergreifende Statistik zeigt nach wie vor ein Anwachsen an Besuchern, Übernachtungen, und der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer bei ständig steigenden Bettenzahlen auf Usedom. Dabei kommt der Entwicklung des Segmentes „Ferienwohnen“ zunehmende Bedeutung zu, vor allem beim Familienurlaub. Die Ferienwohnung wird als preisgünstige Alternative insbesondere in der Vor- und Nachsaison gesehen. Nach wie vor sind die gewerblichen Beherbergungskapazitäten in der Überzahl. Die im Planbereich vorgesehene Beherbergungsentwicklung steht auch in Übereinstimmung mit der auf dem Nachbargrundstück „Weißes Schloss“ vorgesehenen Objektentwicklung als Dienstleistungs- und Serviceeinrichtung der Tourismusbranche. Mit niveauvoller Ganztagesgastronomie, Hotellerie, Schwimmbad, Sauna, Wellnessangeboten und Physiotherapie wird eine sinnvolle Nutzungsergänzung zu den geplanten Wohnunterkünften im Planbereich gesehen.

Der Planungsansatz für den Bebauungsplan bezüglich der Flächennutzung beinhaltet die Bewertung der gesamten 2,4 ha als Baugebiet. Damit ist es komplett in den Innenbereich integriert.

Lediglich der Anteil von 1440 m<sup>2</sup> bodensaurem Buchenwald und 185 m<sup>2</sup> sonstiger Grünanlage wird als „Nichteingriffsfläche“ angesehen, weil hier eine Erhaltungsfestsetzung die Veränderung der Vegetationsflächen, sowie Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen verhindern soll. Als maßgebliche Grundstücksfläche wird jedoch auch sie dem Besonderen Wohngebiet zugeordnet. Dasselbe trifft für die 40 älteren und 11 jüngeren zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume zu.

#### Flächenbilanz – Planung

1. Baufläche	m <sup>2</sup>	%
Besonderes Wohngebiet (gem. § 4a BauNVO)	22.640	94
2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.540	6
<b>Gesamt:</b>	<b>24.000</b>	<b>100</b>





## Maß der baulichen Nutzung

Der Erscheinung der Umgebung entsprechend und in Übereinstimmung mit den Zielen der „Verordnung über den Denkmalsbereich Seebad Heringsdorf“ soll die Neuordnung der Bebauung das vorhandene Maß der baulichen Nutzung mit einer **Grundflächenzahl von 0,3** nicht überschreiten.

Um dem vorhandenen Ortsbild zu entsprechen, werden auch **maximal zulässige Grundflächen für Hauptgebäude** aus der Umgebung abgeleitet und mit **250 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Eine Unterschreitung ist zweifelsfrei möglich, da auch dies ein städtebauliches Merkmal dieses Gebietes ist (z. B. Rudolf-Breitscheid-Straße 15).

Dennoch ist die maßstabsgerechte Kubatur der ortsbildprägenden Bebauung mit **2 Vollgeschossen** und einer **Traufhöhe von 5,50 m bis 7,50 m** über der erschließungsseitig am Gebäude geplanten Geländehöhe einzuhalten. Durch diese Kennwerte ist eine maximale Nutzungsdichte im Gebiet vorgegeben, die eine hohe Grundstücksbegrünung gewährleisten kann. Der Ausbau eines Dachgeschosses wird nicht eingeschränkt, darf aber kein 3. Vollgeschoss ergeben.

Die ortsbildwirksame Gebäudehöhe von 2 Vollgeschossen mit Festsetzung der genannten Traufhöhen soll vordringlich zur Erschließungsseite eingehalten werden, da von hier aus die Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit gegeben ist. Für die von der Erschließungsseite abgewandte Gebäudeseite kann eine Abweichung zugelassen werden, da das sehr bewegte Gelände die Einhaltung durchgehender Sockel- und Traufhöhen fast unmöglich macht. Damit werden z.T. auf den der Erschließungsseite abgewandten Gebäudeseite sichtbare Untergeschosse möglich, jedoch nicht bei Baufeld 1, 2, 4, 10 und 11, wo eher ebene Geländebeziehungen anstehen.

Die im Ortsbild typischen Erker oder Scheingiebel an Straßenfassaden sollen durch die **abweichende Festsetzung der Traufhöhe bis max. 8 m** für untergeordnete Bauteile ermöglicht werden.

Das z.T. sehr abschüssige Gelände bietet günstige Bedingungen, um Stellplätze und Nebenanlagen in Untergeschossen einzuordnen. Auch damit kann gesichert werden, dass ein hoher Begrünungsanteil der Grundstücke gesichert bleibt. Durch Festsetzung zur Erhaltung von wertvollen Einzelbäumen wird die komplexe Funktionalität der Grundstücksnutzung jedoch eingeschränkt. Daher wird die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten mögliche Überschreitung von 0,15 der GRZ ausdrücklich zugelassen. Für die oberflächennahe Einhaltung von hohen Begrünungsanteilen wird daher festgesetzt, dass Überschreitungen der maximalen GRZ gem.



§ 19 Abs. 4 BauNVO nur durch notwendige Stellplätze, Nebenanlagen oder **Tiefgaragen** zulässig sind.

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

Um die gebietstypische Lockerheit der Baustrukturen zu erhalten, ist es erforderlich, dass die Neubebauung in offener Bauweise erfolgt, die durch Einzelhäuser geprägt wird.

Die Anordnung der Hauptgebäude untereinander und auf den Grundstücken wird durch Baugrenzen bestimmt.

Um den Eingriff in bereits stark begrünte Flächen zu minimieren, bzw. die standortkonkrete Begrünungsergänzung durch Anpflanzgebote zu gewährleisten, war eine eingeschränkte Verortung von Baufeldern durch Baugrenzen erforderlich. Die Baufelder umgrenzen eine Breite von 20 m und eine Tiefe von 18 m und lassen mit insgesamt 360 m<sup>2</sup> Grundfläche für maximal zu errichtende 250 m<sup>2</sup> große Gebäudeflächen einen ausreichenden Spielraum zu.

Um nicht untypische quadratische Gebäudegrundrisse zu erhalten wird festgelegt, dass die Gebäudetiefe geringer als die Gebäudebreite (aber max. 2/3) sein soll. Damit wird eine Ausrichtung des Gebäudes zur Erschließungsseite hin bewirkt und die Straßenraumbildung begünstigt.

Die Anordnung der Baufelder ergibt sich aus der Flächenverfügbarkeit, den Anforderungen der Denkmalpflege hinsichtlich Umgebungsschutz der Kirche und den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen von Gebäuden der geplanten Höhe untereinander. Zum anderen wurde durch das Versetzen von Baufluchten gegeneinander neben der Gebietstypik auch die Optimierung der durch die starke Großbegrünung ohnehin eingeschränkten Besonnung der Bebauung berücksichtigt.

Bei den Baufeldern 4 und 5 wird der Standort des ehemaligen Ferienheimes „Glück auf“ für eine mögliche Neubebauung bevorzugt.

Die Aufweitung des städtebaulichen Raumes in diesem Bereich zur Landschaft hin mildert den Kontrast zur Bebauung.

Der bauliche Bestandsschutz des Komplexes „Glück auf“ bleibt solange gewährleistet, wie Nutzung, Standort und Kubatur erhalten bleiben. Dasselbe trifft für die Grundstücksbebauung der Rudolf-Breitscheid-Straße 15 zu, die den Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung bereits jetzt ausgeschöpft hat.

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen für Nebenanlagen und Garagen ist eingeschränkt zugunsten von wirksamen Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Begrünung. Garagen als sehr raumwirksame Stellplätze sollen im neuen Ortsbild nicht zugelassen werden, außer in Untergeschossen. Daher wurde



auch festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, d. h. eine Überschreitung der Baugrenze durch Tiefgaragen, die auch mit dem Haupthaus verbunden sind, ist zulässig. Damit diese dennoch nicht den städtebaulichen Raum prägen, sollen die überspringenden Tiefgaragen zu 75 % mit mindestens 1 m Erdreich überdeckt werden.

Die Wirkung der Haupthäuser im Straßenraum soll durch Zurückdrängen der Nebenanlagen und Garagen derart verstärkt werden, dass auf der Erschließungsseite deren Vorsprünge nicht zulässig ist.

### Flächen für Stellplätze

Ziel ist die Sicherung notwendiger Stellplätze auf den zugehörigen Grundstücksflächen gem. Landesbauordnung. Hierfür sind 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

Zur Einhaltung der gebietstypischen Bebauungslockerheit auch unter denkmalpflegerischen Aspekten ist absehbar, dass eine Absicherung nur mit Hilfe von Tiefgaragen gewährleistet werden kann. Durch Festsetzung wird die Absicherung von bis zu 50 % notwendigen Stellplätzen in Tiefgaragen ermöglicht.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung von maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude soll eine Begrenzung der Nutzungsdichte am Standort bewirken. Darin enthalten sind maximal 6 Dauerwohnungen und 4 Ferienwohnungen für die Baufelder 1-7 und 9-12. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 8, wofür bereits ein Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde vorliegt, der 14 Dauerwohnungen und davon 2 im Untergeschoss beinhaltet. Die Erteilung von Befreiungen soll vermieden werden, da mit nunmehr

11 Baufeldern je 6 Dauerwohnungen = 66 WE  
und

1 Baufeld mit 14 Dauerwohnungen = 14 WE  
insgesamt 80 WE

die raumordnerischen Belange eingehalten werden. Die Festsetzung dieser höchstzulässigen Nutzungen, auch mit maximal zusätzlichen 4 Ferienwohnungen auf 11 Baufeldern = 44 Ferienwohnungen dient zur Sicherung der gebietstypischen Nutzungsdichte und Vermeidung unzulässiger Immissionskonflikte.



## Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen soll erreicht werden, dass das Erdgeschoss möglichst geländenah eingeordnet wird und aufwendige Treppenanlagen vermieden werden. Die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossrohfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 1,0 m gegenüber der geplanten Geländeoberfläche erschließungsseitig hinausragen, welches der Ortstypik entspricht.

Die Höhenlage unterstützt somit die Festsetzung zur optisch wirksamen Höhe der Gebäude, die maßgeblich zur städtebaulichen Ordnung beiträgt.

## Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung wird das vorhandene Straßennetz genutzt und durch Ausbau des Flurstückes 86 als verkehrsberuhigter Bereich ein ortsergänzender Ausbau des Verkehrssystems geplant.

Zur besseren Orientierung soll nun die Angerumfahrt ermöglicht werden.

Auf der bisherigen Grundstückerschließung des FS 82/10 („Glück auf“) wird eine Verkehrsstrasse zur Erschließung der Baufelder 1 – 8 privat gewidmet.

Der Bauraum ist sehr beengt und kann den Begegnungsfall Lkw / Pkw zum Teil nicht gewährleisten. Die Verkehrerschließung funktioniert als Stichstraße mit Wendeanlage (für 3-achsige Müllfahrzeuge) und ermöglicht Ausweichstellen für sich begegnende Fahrzeuge. Straßenbegleitgrün ist nur zum Teil möglich.

Alle Straßenräume werden nach dem Mischungsprinzip verkehrsberuhigt ausgebildet. Die mit dem B- Plan empfohlenen Straßenquerschnitte unterstützen diese Planungsabsicht. Die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Großfahrzeugen kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden. Um den Begegnungsfall zu gewährleisten, muss der Gehwegbereich befahrbar ausgebaut werden.

Die Verkehrsgestaltung entspricht der gegenwärtigen Kenntnislage und kann in Abhängigkeit der weiteren Planungsarbeit Änderungen erfahren. Die Straßenquerschnitte werden deshalb „nachrichtlich“ in den B- Plan übernommen. Für die weitere Erschließungsplanung sind die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen:

1. Durch Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen dürfen für den Verkehrsteilnehmer keine Sichtbehinderungen entstehen.
2. Bei Veränderung der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Stellungnahme dem Straßenverkehrsamt zu übergeben.



3. Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
4. Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises ist der Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung zu übergeben.
5. Eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen auf der Grundlage der z.Z. gültigen gesetzlichen Bestimmungen ist zu planen.

### Technische Erschließung

Als Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung mit den Medien Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Regenentwässerung, Elektroversorgung und Telekommunikation zu sichern.

Für den Anschluss an das Elektroversorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dies wird auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 realisiert, wobei eine Verlegungstiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen wird.

Zur Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen durch den Bauherrn erforderlich:

- Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherren.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen der e.dis von Baumpflanzungen freizuhalten. Es ist erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen durchzuführen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln (Kabel) sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im geplanten Bereich der Gasversorgung befinden sich MD/ND-Gasleitungen sowie Hausanschlüsse in Rechtsträgerschaft. Überbauungen und Überpflanzungen von Gasleitungen sind generell unzulässig.



Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist möglich. Notwendig hierzu ist die Verlegung von Versorgungs- und Hausanschlussleitungen sowie der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück zu versickern.

Bei Sammlungen und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer (Vorfluter) bzw. in das Grundwasser (z.B. Versickerung über Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend § 8 LWaG M-V bzw. § 7 und § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen.

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die zentrale Regenentwässerung ist die Zustimmung des Rechtsträgers der Anlage einzuholen.

Zur ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung, sowie beim Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Verordnungen einzuhalten.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Trinkwasseranschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich durch die enge geplante Bebauung folgender technischer Ver- und Entsorgungsbedarf:

Der Trinkwasserbedarf (DVGW 410) für die Endausbaustufe des B- Plangebietes ist:

$$\begin{aligned}V_{dmax} &= 68,80 \text{ m}^3/\text{d} \\V_{hmax} &= 8,61 \text{ m}^3/\text{h} \\&= 2,39 \text{ l/s}\end{aligned}$$

Der Abwasseranfall (DIN 4261 Teil 1) ist voraussichtlich:

$$V_{hmax} = 5,70 \text{ m}^3/\text{h}.$$



Das geplante Bebauungsgebiet „An der Kirche“ in Heringsdorf kann mit der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung in der Bebelstraße (200 GG – Leitung) abgesichert werden.

Die Abwasserentsorgung für das Gebiet erfolgt mit Anbindung an die Lindemannstraße (DN 200 Stzg.- Leitung). Die Kosten für die zusätzliche innere Erschließung mit Anbindung an das vorhandene öffentliche Netz sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Bei der technischen Planung sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
- Die Ausführungsplanung der Leitungsverlegungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.
- Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentationen und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.
- Es ist festzulegen, in wieweit die inneren Erschließungsstraßen öffentliche Straßen werden, damit eine zukünftige Zuordnung erfolgen kann.
- Vor Baubeginn ist mit dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Die geplanten Systeme der technischen Erschließung sollen vorrangig im öffentlichen Raum verlaufen.



Zur Erschließung der Baufelder 1 – 8 wird auf der o. g. privaten Trasse ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Auch für die Baufelder 4,9, 10 und 12 sind zur Sicherung der Erschließung Leitungs-Fahr- und Wegerechte festgesetzt.

Die vorhandenen Hydranten im öffentlichen Rohrnetz dienen der Wartung und Pflege des Rohrnetzes. Der Feuerwehr wird gestattet diese Hydranten zur **Erstbrandbekämpfung** aber ohne Druckerhöhung zu nutzen. Die Regelung der Brandbekämpfung liegt hoheitlich in der Verantwortung der Gemeinde Seebad Heringsdorf.

Soweit eine Versorgung des Plangebietes mit Breitbandkabelfernsehen vorgesehen wird, sollte der Erschließungsträger zum Abschluss einer dann erforderlichen Versorgungsvereinbarung Kontakt mit der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG aufnehmen.

In diesem Fall sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig, zumindest 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen, um eine Koordinierung mit den Straßenbauarbeiten und ggf. Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen.

Im Randgebiet des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com Technik Niederlassung Potsdam.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com Technik Niederlassung Potsdam so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekom- Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 26 Leeraner Str. 5, 17438 Wolgast, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.





Die Haus- und Sperrmüllentsorgung ist nach der geltenden Abfallsatzung des Landkreises OVP vorzunehmen.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 ((Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

### **Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Ausgehend von den dargelegten Planungszielen sowie der angedachten Umsetzung ist das Entstehen von Immissionskonflikten nicht zu befürchten. Dem Ziel besonderer Wohngebiete, das Wohnen zu erhalten und fortzuentwickeln wird entsprochen.

In Seebädern werden besondere Anforderungen an den Lärmschutz und die Luftreinheit gestellt.

Bezüglich der Lärmimmission gelten in Gebieten mit Erholungsfunktion folgende Richtwerte:

tags	(6.00 Uhr – 22.00 Uhr 45 dB(A)
nachts	( 22.00 Uhr – 6.00 Uhr 35 dB(A)

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind bereits in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Staubarme Bauverfahren sind anzuwenden.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997

(GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW- /AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2002 (BGBl. S. 3379), sind



diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

- Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den betroffenen Flächen liegen dem Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ nicht vor. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

### Sonstiges

Das bereits im Grundbuch auf FS 82/10 und 82/11 enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für FS 82/7 (außerhalb des Plangebietes) wird zeichnerisch in den Bebauungsplan und für Baufeld 4 erweitert übernommen.

Außerdem wird ab Wendehammer in Richtung Wald in Anbindung an den vorhandenen „Kavalierssteig“ ein öffentliches Wegerecht festgesetzt.

Dieses kann auch den Anliegern selbst zur Erholungsfindung und Aufwertung des wohnungsnahen Freiraumes dienen.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Das im Südosten an das Plangebiet angrenzende FS 6 der Flur 1 der Gemarkung Heringsdorf ist nutzungsrechtlich Wald. Der nach geltendem Recht erforderliche Abstand von 50 m zum Waldrand wird durch die geplante Bebauung auf 30 m unterschritten.

Die Unterschreitung begründet sich durch die Prägung der Umgebung, welche z. T. noch geringere Abstände zwischen Bebauung und Wald zulässt (z. B. Kirche, „Haus Elim“ etc.). Mit der geplanten Bebauung wurde daher eine Ausnahmeregelung vor Satzungsbeschluss auf Zulässigkeit der Unterschreitung um 20 m Waldabstand sowie der Bestandsschutz von Stellplätzen und ihren Zufahrten in dem 30 m- Waldabstand erwirkt.



- Das Gelände ist **nicht als kampfmittelbelasteter Bereich** bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Vollzug des Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:

- Verbot u. a. des Verletzens oder Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d. h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V über die Gestaltung baulicher Anlagen, die Lage, Größe und Beschaffenheit von Kinderspielflächen sowie die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen werden.

Sie haben die Aufgabe, die mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB formulierte städtebauliche Grundidee gestalterisch umzusetzen, damit sich das „Neue“ strukturangepasst besser eingefügt bzw. gestalterische



Störfaktoren vermieden werden. Ihre Zuwiderhandlung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist neben dem Maß der baulichen Nutzung und der höhenmäßigen Einordnung ein bedeutendes Kriterium bei der baulichen Ergänzung und Gestaltung des Gebietes.

Zum öffentlichen Raum soll das Haupthaus seine repräsentative Seite ausrichten. Entscheidend für die städtebauliche Gesamtwirkung ist die klassische Gliederung des Haupthauses in Sockel, Fassade und Dach.

Die Fassadengliederung (durch Öffnungen) soll axial-symmetrisch erfolgen. Dagegen können untergeordnete Bauteile auch asymmetrisch angeordnet werden. Öffnungen im Sockel zur Erschließungsseite dürfen 1 m<sup>2</sup> je Öffnungsgröße nicht überschreiten, um eine Wirkung als 3.Funktionsgeschoss zu vermeiden.

Öffnungen sind nur in stehenden Formaten auszuführen, was klassischen Maßstäben entspricht.

Zur Vermeidung von Monotonie ist bei einer Fassadenlänge  $\geq 10$  m eine vertikale Gliederung vorzusehen.

Bei der beabsichtigten Zonierung des Hauptgebäudes ist neben der Fassadengliederung das Dach ein bedeutender Gestaltungsfaktor für den städtebaulichen Raum. Dabei ist eine gewisse Gestaltungsvielfalt von Dachformen und Dachflächengestaltung in Dachneigung und Materialwahl aus der Umgebung abzuleiten.

Gebietstypisch sind relativ flachgeneigte Dächer bis max. 35° in allen Dachformen, außer Mansarddach. Mansarddächer sollen optisch ein weiteres Vollgeschoss kaschieren und werden wegen zu hoher Nutzungsdichte daher ausgeschlossen.

Für die Dachdeckung sind ausschließlich Schindeln, Pappe oder Flachblech vorzusehen, was der regionalen Besonderheit entspricht und der beabsichtigten Dachneigung zugute kommt.

Die neu entstehenden Straßenräume werden durch die Stellung der Hauptgebäude geprägt, die durch die Firstrichtung der Dächer maßgeblich bestimmt werden. Deshalb wurde festgesetzt, dass Dächer in Traufstellung zur Erschließungsseite auszuführen sind.

Ein durchgehender First und möglichst zusammenhängende Dachflächen unterstützen die Traufstellung.

Mit der Beschränkung der Größe und Lage der Dachöffnungen soll dieses Planungsziel erreicht werden.

Die Dachüberstände sollen ein ortsübliches Maß von 60 cm nicht überschreiten.



In Gestaltungsdetails sollen die Hauptgebäude voneinander abweichen und unbedingt Individualität erzeugen; Gleichklang ist zu vermeiden. Deshalb ist bei der äußeren Gestaltung darauf zu achten, dass sich benachbarte Gebäude mindestens in zwei der drei Gestaltungselemente Fassade, Dach und Farbgestaltung voneinander unterscheiden müssen.

In diesem hochsensiblen waldartigen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Kirche, aus der sich der Denkmalwert des Objektes mitbegründet, werden Werbeanlagen als erhebliche Beeinträchtigung empfunden.

Mit der geplanten Nutzungsmischung als besonderes Wohn-gebiet ist die Unzulässigkeit von Werbeanlagen jedoch nicht vereinbar. Hier würde ein zu starker Eingriff in den Wettbewerb erfolgen. Daher soll zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange eine Einschränkung der Größe von Werbeanlagen auf max. 0,5m<sup>2</sup> (genehmigungsfrei) und die Verbindung der Werbeanlage mit dem Gebäude festgesetzt werden. Damit ist eine Zergliederung des Umfeldes durch freistehende Werbeanlagen zu vermeiden.

Einschränkend soll auch auf die Gestaltung und Höhe der Einfriedungen eingewirkt werden, da sie für den Gebietscharakter von raumbildender Bedeutung sind.

Wenn Einfriedungen vorgesehen sind, werden ausschließlich transparente Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder geschnittene oder freiwachsende Hecken der Arten Hainbuche und Liguster zugelassen. Dies dient der besseren Einbindung der Grundstücke in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild bzw. unterstützt die Begrünung und Gestaltung des Freiraumes im Plangebiet.

Untypisch sind Koniferen, die deshalb zur Einfriedung ausgeschlossen werden. Unbegrünte Grundstücksflächen sind zweifelsfrei auch möglich, die dem offenen Parkcharakter am besten entsprechen würden.

Um eine starke Zergliederung des Freiraumes zu vermeiden, sollen die nach der Landesbauordnung M-V notwendigen Kinderspielflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb von Flächen, die zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt sind, errichtet werden.

### **Begrünung / Ausgleichsregelung**

Der Planungsteil zur Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde aus den Punkten 4 und 5 des Grünordnungsplanes komplett übernommen. In Punkt 4 ist die Konfliktanalyse beschrieben, bei der zur Minimierung des Eingriffes bereits die Erhaltungsfestsetzungen der B- Plan- Satzung Text Teil B zur Anwendung



kamen. Unter Punkt 5 erfolgt die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen, die ebenfalls in den B- Plan integriert sind.

Innerhalb des Gebietes dominiert die geringe ökologische Wertigkeit der Biotoptypen. Eine hohe Einstufung einer Fläche konnte nicht erfolgen. Dies erklärt sich aus der kommerziellen Nutzung der untersuchten Flächen und einer relativen Artenverarmung der Gebiete aufgrund der städtischen Einbindung.

Die Gebiete mit der höchsten Wertigkeit sind die älteren Einzelbäume und der südlich angrenzende Buchenwald.

Als sehr geringwertig wurden die versiegelten Flächen und die unversiegelten Flächen mit Parkplatznutzung eingeschätzt. Diese sind für die Tier- und Pflanzenwelt eher wertlos und zudem leicht zu regenerieren.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass den vom Eingriff betroffenen Flächen eine relativ geringe ökologische Bedeutung für den Artenschutz der Flora und Fauna zukommt. Hinsichtlich der Faktoren Beunruhigung und Siedlungsdruck ist das Gebiet vorbelastet.

Die projektspezifischen Wirkfaktoren des geplanten Baugebietes betreffen alle im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und stellen sich folgendermaßen dar:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zum Vorhaben welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb, Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Die baubedingten Auswirkungen betreffen am ehesten die vorhandene Avifauna. Eine vorübergehende Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft ist ebenfalls durch Verdichtung, Schadstoffeintrag und Lärm zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet.

- 1 Flächenversiegelung durch vollversiegelte Flächen und Gebäude
- 2 Flächenverbrauch durch teil- und unversiegelte Nutzflächen
- 3 Fällung von 3 St älteren gesunden Einzelbäumen, von 1 St älterem Einzelbaum der Baumart Pappel, von 3 St älteren geschädigten Einzelbäumen und von 12 St jüngeren Einzelbäumen.

Durch das Vorhaben kommt es zur irreversibeln Vernichtung von Biotopen und zur Versiegelung von Flächen infolgedessen die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion stark reduziert wird. Durch die Baulichkeiten wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.



Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung des Vorhabens. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Bebauung verursachter Lärm - und Schadstoffeintrag und durch Baukörper verursachte visuelle Störwirkungen. Die hohe Vorbelastung des Plangebietes durch die Ortsinnenlage und die geringe Empfindlichkeit der meisten umgebenden Naturgüter erlauben eine Vernachlässigung dieser betriebsbedingten Auswirkungen.

Durch die B-Planung wurden bereits folgende Minimierungsmaßnahmen vorgegeben, um o. s. Auswirkungen des Vorhabens zu reduzieren:

- Erhaltungsfestsetzung für einzelne Altbäume, Teile des bodensauren Buchenwaldes und der sonstigen Grünanlage,
- teilversiegelte Ausbildung der Stellflächen auf den Grundstücken,
- bessere Einbindung der Tiefgaragen durch Fassadenbegrünung,
- Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeführt.

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens sind lt. Landesnaturschutzgesetz so auszugleichen, dass nach Ablauf einer bestimmten Frist „keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LAUN M-V 1999) wird in erster Linie der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme zur Bewertung des Eingriffes und damit zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes herangezogen.

Die **gesonderte** Ermittlung der Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen ist nur bei betroffenen Funktions- und Wertelementen mit **besonderer Bedeutung** und sofern ein Ausgleich dieses Eingriffes aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist, notwendig.

Die eingangs, zusätzlich zu den Biotopen beschriebenen und bewerteten Schutzgüter Landschaftsbild und Relief, Boden, Wasser und Grundwasser sowie Klima und Luftverhältnisse wurden maximal mit einer Wertigkeit von mittel belegt, womit der Status „besondere Bedeutung“ ausgeschlossen und eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensation als ungerechtfertigt angesehen wurde.

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsbedarfsermittlung erfolgt somit über die Biotope aus Abschnitt 3.6.



Nachfolgend wird aufgezeigt, auf welche Art die von den Biotopen derzeit belegten Flächen lt. Planung gestaltet werden sollen.

Daraus ergeben sich 3 Arten von **unmittelbaren** Eingriffen.

kein Eingriff- auf Flächen ohne ökologischen Wert oder ohne Eingriff  
 Totalverlust- Biotopbeseitigung / Versiegelung von Biotopen  
 Funktionsverlust- Umwandlung von Biotopen zu anderen Biotopen

Das Plangebiet liegt in einem anthropogen stark vorbelasteten Bereich. Die höchsten Eingriffe werden durch Baumfällungen entweder an Einzelbäumen oder in den Biotopen z.B. im bodensauren Buchenwald verursacht. Durch den Verlust von Brutplätzen ergeben sich Auswirkungen auf störungsempfindliche avifaunistische Arten.

Der Ausgleich für diese unmittelbaren Beeinträchtigungen wird mit Tabelle-Totalverlust und Tabelle- Funktionsverlust berechnet. **Mittelbare** Beeinträchtigungen werden nicht verursacht, weil das geplante Baugebiet keine größeren als die z. ZT. schon bestehenden Beeinträchtigungen außerhalb des Plangebietes hervorrufen wird.

**Zu 1.** Nachfolgende Biotope besitzen den Wertfaktor 0 lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (10.239 m<sup>2</sup> dav. 2.671 versiegelte Fläche) oder sind vom Eingriff nicht betroffen (3.250m<sup>2</sup>). Es ergibt sich kein Kompensationserfordernis

Tabelle - Flächen ohne ökologischen Wert oder ohne Eingriff

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Umwandlung zu		Flächen in m <sup>2</sup>
PER - artenarmer Zierrasen	1.265,00	Bauflächen	100 %	9.236,00
OE - Einzelhausbebauung	1.315,00	davon		
OVW - Wirtschaftsweg versiegelt	478,00	versiegelt	30 %	2.770,80
OVU - Wirtschaftsweg nicht versiegelt	288,00	unversiegelt	55 %	5.079,80
OVD - Pfad, Rad- Fußweg	92,00	Tiefgaragen	7,5 %	692,70
OVP - Parkplatz versiegelte Fläche	838,00	Stellflächen - vollversiegelt	3,75 %	346,35
PGZ - Ziergarten	931,00	Stellflächen - unversiegelt	3,75 %	346,35
OSM - Kleiner Müll- und Schuttplatz	40,00	n		
PEU - nicht- oder teilversiegelte Fläche	4.942,00	Straße		953,00
PS - sonstige Grünanlage	185,00	Flächen zur Erhaltung		1.625,00
WBS - Bodensaure Buchenwald	1.440,00	und Bepflanzung		
BBA - Ältere Einzelbäume 40 St x 25 m <sup>2</sup>	1.000,00	Erhaltungsgebot		1.275,00
BBJ - Jüngere Einzelbäume 11 St x 25 m <sup>2</sup>	275,00			
	<b>13.089,00</b>			<b>13.089,00</b>





**Zu 2.** Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl bei Versiegelung mit dem Versiegelungsfaktor 0,5 addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen  $\leq 50$  m multipliziert. (Ortschaft, Straßen)

Tabelle – Kompensationsbedarf bei Totalverlust

Bestand	Flächen in m²	Umwandlung zu	Flächen in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Versiegelungsfaktor	Freiraumbeeintr.	Kerf + VF 0,5 x Fr	Kompensationserfordernis (m²)
WBS - Bodensaurer Buchenwald	406,00	Bauflächen versiegelt	408,30	4,00	8,00	0,50	0,75	6,38	2.602,91
		Tiefgaragen	102,08	4,00	8,00	0,50	0,75	6,38	650,73
		Stellflächen teilversiegelt	51,04	4,00	8,00	0,50	0,75	6,38	325,36
		Straßen	20,00	4,00	8,00	0,50	0,75	6,38	127,50
WJX - Jungwuchs heimischer Laubholzarten	852,00	Bauflächen versiegelt	270,60	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	304,43
		Tiefgaragen	67,65	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	76,11
		Stellflächen teilversiegelt	33,83	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	38,05
BRJ - Neuanpflanzung einer Baumreihe	211,00	Fällungen - Totalverlust	211,00	2,00	2,00	0,50	0,75	1,88	395,63
		dav. Bauflächen versiegelt	63,30						
		dav. Bauflächen unversiegelt	116,05						
		dav. Tiefgaragen	15,83						
		dav. Stellflächen teilversiegelt	7,91						
		dav. Stellflächen teilversiegelt	7,91						
Älterer Einzelbaum 40 St x (100 m² Kronentraufe - 25m² Erhaltungsfestsetzung)	3.225,00	Beeinträchtigung	1.237,50	4,00	8,00	0,50	0,75	6,38	7.889,06
		dav. Bauflächen versiegelt	900,00						
		dav. Tiefgaragen	225,00						
		dav. Stellflächen teilversiegelt	112,50						
BBA - Älterer Einzelbaum 3*100	300,00	Fällungen - Totalverlust	300,00	4,00	8,00	0,50	0,75	6,38	1.912,50
		dav. Bauflächen versiegelt	90,00						
		dav. Bauflächen unversiegelt	165,00						
		dav. Tiefgaragen	22,50						
		dav. Stellflächen teilversiegelt	11,25						
		dav. Stellflächen teilversiegelt	11,25						



BBA - Älterer EB - Pappeln 1 x 100	100,00	Fällungen - Totalverlust dav. Bauflächen versiegelt dav. Bauflächen unversiegelt dav. Tiefgaragen dav. Stellflächen teilversiegelt dav. Stellflächen teilversiegelt	100,00 30,00 55,00 7,50 3,75 3,75	2,00	2,00	0,50	0,75	1,88	187,50
BBA - Älterer EB - geschädigt 3 x 100	300,00	Fällungen - Totalverlust dav. Bauflächen versiegelt dav. Bauflächen unversiegelt dav. Tiefgaragen dav. Stellflächen teilversiegelt dav. Stellflächen teilversiegelt	300,00 90,00 165,00 22,50 11,25 11,25	2,00	2,00	0,50	0,75	1,88	562,50
PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten - Pappeln	87,00	Fällungen - Totalverlust dav. Straße	87,00 87,00	0,50	0,50	0,50	0,75	0,75	65,25
BBJ - Jüngerer Einzelbaum 13*25	300,00	Fällungen - Totalverlust dav. Bauflächen versiegelt dav. Bauflächen unversiegelt dav. Tiefgaragen dav. Stellflächen teilversiegelt dav. Stellflächen teilversiegelt	300,00 90,00 165,00 22,50 11,25 11,25	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	337,50
BLS - Laubgebüsch bodensaurer Standorte	489,00	Fällungen - Totalverlust dav. Bauflächen versiegelt dav. Bauflächen unversiegelt dav. Tiefgaragen dav. Stellflächen teilversiegelt dav. Stellflächen teilversiegelt dav. Straße	489,00 140,70 257,95 35,18 17,59 17,59 20,00	3,00	4,00	0,50	0,75	3,38	1.650,38
BLY - Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern	167,00	Fällungen - Totalverlust dav. Bauflächen versiegelt dav. Bauflächen unversiegelt dav. Tiefgaragen dav. Stellflächen teilversiegelt dav. Stellflächen teilversiegelt dav. Straße	167,00 20,10 36,85 5,03 2,51 2,51 100,00	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	187,88



PPA - Strukturarme ältere Parkanlage	1.150,00	Bauflächen versiegelt	237,00	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	266,63
		Tiefgaragen	59,25	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	66,66
		Stellflächen teilversiegelt	29,63	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	33,33
		Straßen	360,00	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	405,00
PS - sonstige Grünanlage	2.524,00	Bauflächen versiegelt	757,20	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	851,85
		Tiefgaragen	189,30	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	212,96
		Stellflächen teilversiegelt	94,65	1,00	1,00	0,50	0,75	1,13	106,48
			<b>5.872,01</b>						<b>19.256,18</b>

**Zu 3.** Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Umwandlung von Biotopen zu unversiegelten Flächen) an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit einem Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen  $\leq 50$  m multipliziert. (Ortschaft, Straßen)

Tabelle – Kompensationsbedarf bei Funktionsverlust

Bestand	Flächen in m <sup>2</sup>	Umwandlung zu	Flächen in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Freiraumbeeintr.	Kerf x Fr	Kompensationserfordernis (m <sup>2</sup> )
WBS - Bodensaurer Buchenwald	1.381,00	Bauflächen unversiegelt	748,55	4,00	8,00	0,75	6,00	4.491,30
		Stellflächen teilversiegelt	51,04	4,00	8,00	0,75	6,00	306,23
WJX - Jungwuchs heimischer Laubholzarten	902,00	Bauflächen unversiegelt	496,10	1,00	1,00	0,75	0,75	372,08
		Stellflächen teilversiegelt	33,83	1,00	1,00	0,75	0,75	25,37
Älterer Einzelbaum 40*10-40*25	3.000,00	Beeinträchtigungen dav. Bauflächen unversiegelt	1.762,50	4,00	8,00	0,75	6,00	10.575,00
		dav. Stellflächen teilversiegelt	1.650,00					
			112,50					
PPA - Strukturarme ältere Parkanlage	1.150,00	Bauflächen unversiegelt	434,50	1,00	1,00	0,75	0,75	325,88
		Stellflächen teilversiegelt	29,63	1,00	1,00	0,75	0,75	22,22
PS - sonstige Grünanlage	2.524,00	Bauflächen unversiegelt	1.388,20	1,00	1,00	0,75	0,75	1.041,15
		Stellflächen teilversiegelt	94,65	1,00	1,00	0,75	0,75	70,99
			<b>5.038,99</b>					<b>17.230,20</b>



Zur Kompensation des Eingriffes durch das Bauvorhaben sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen. Die Beschreibungen der Kompensationsmaßnahmen gelten gleichzeitig als Festsetzungen, welche zur Übernahme in den B- Plan vorgesehen sind. Das Flächenausmaß der Maßnahmen wird anschließend ermittelt:

**M1 Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Bäume** sind in der Art *Quercus robur* (Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 12m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume werden auf mind. 6 Meter aufgeastet. Der erste Aufastungsschnitt erfolgt beim Pflanzschnitt. Das Aufasten ist 1 x jährlich über 6 Jahre zu gewährleisten. Es ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich und darüber hinaus nach Bedarf über einen Zeitraum von 3 Jahren zu sichern

§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB

**M2** Je Baufeld sind auf der zugehörigen Grundstücksfläche 3 Bäume der Art *Quercus robur*, *Fagus sylvatica* oder *Tilia cordata* mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einer offenen Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs 1 Nr.25b BauGB

**M3** Auf Teilen der Flurstücke 115 und 116 der Flur 8 der Gemarkung Koserow mit einer Größe von 4.850 m<sup>2</sup> und einer derzeitigen Nutzung als Acker oder Intensivgrasland ist folgende Maßnahme vorzunehmen:

Umwandlung der Fläche zum Trockenrasen durch geeignete langfristig angelegte Maßnahmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Maßnahmen M1 und M2, sowie die eingriffsmindernden Erhaltungsmaßnahmen sind außerdem informell im Grünordnungsplan (Anlage 3 zum GOP) dargestellt. Die Anpflanzung von 3 Bäumen je Baufeld erfolgte fiktiv, da auch im B- Plan nicht zeichnerisch festgesetzt.

Gemäß §9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des B- Plangebietes festgesetzt werden.

Die Maßnahme M3 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da dieser außerhalb des Plangebietes keinen Satzungscharakter hat. Die Sicherung des Ausgleiches wurde durch Vereinbarung gewährleistet, welche vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und Unterer Naturschutzbehörde geschlossen wurde.

Um den entstandenen Verlust auszugleichen, soll in der Gemarkung Koserow Flur 8 auf Teilen der Flurstücke 115 und 116 mit einer Gesamtgröße von ca 4850 m<sup>2</sup> ein Biotop durch Entwicklung einer Magerrasengesellschaft geschaffen werden. Die Art der Durchführung, die dauerhafte Sicherung und die zeitliche Bindung sind Gegenstand o.g. Vereinbarung.



Tabelle - Kompensationsflächenumfang

Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes	Flächen (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Kerf x WF	Kompensationsflächenumfang (m <sup>2</sup> )
12 x 3+10 St Baumpflanzungen mit 12 m <sup>2</sup> Baumscheibe	552,00	1	1,5	0,5	0,75	414,00
Umwandlung von Intensivgrasland oder Acker zur Feuchtwiese oder Trockenrasen	4.850,00	3	7,5	1	7,5	36.375,00

Der Kompensationsflächenbedarf verhält sich zum Kompensationsflächenumfang nahezu 1:1 (36.789,00: 36.486,38). Der Eingriff ist ausgeglichen.



## Nachrichtliche Übernahme

- Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Verordnung über den Denkmalsbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern vom 23.02.1999.

## Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (BVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 973 ff) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege **spätestens** zwei Wochen vor Termin **schriftlich** und **verbindlich** mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Die Zuwegung zu den Einzelgrundstücken ist gem. DIN 18920 zu gestalten.

Während der Bauphase sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grünbestandes zu treffen. Die DIN 18920 zum Baumschutz und die gesetzlichen Festlegungen zum Gewässerschutz sind einzuhalten. Eine nachhaltige Beeinflussung der angrenzenden Vegetation ist soweit wie möglich auszuschließen.

- Der gemäß Eingriffs- Ausgleichbilanzierung verbleibende Kompensationsbedarf ist außerhalb des Bebauungsplangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

