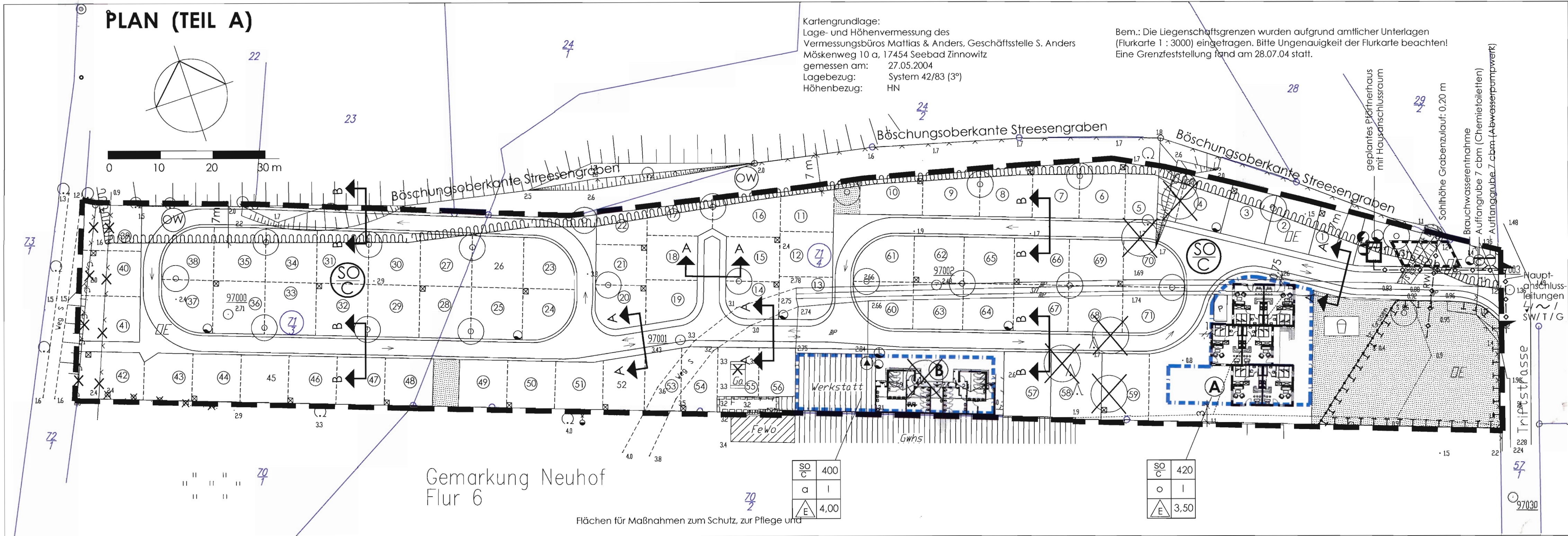


SATZUNG DER GEMEINDE DREIKAISERBÄDER ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "CARAVANSTELLPLATZ AN DER TRIFTSTRASSE BIS ZUM SACKKANAL IM ORTSTEIL HERINGSDORF"



SATZUNG DER GEMEINDE DREIKAISERBÄDER

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dreikaiserbäder vom **28.07.05** folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Caravanstellplatz an der Triftstraße bis zum Sackkanal im Ortsteil Heringsdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 71/3 und 71/4 z. T. der Flur 6 der Gemarkung Neuhoof.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V. Nr. 2130-3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVBl. M-V S. 503)
- Die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. Änderung KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78)

PLANZEICHNUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- SO C** Sondergebiete, die der Erholung dienen, Campingplatz

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|--------------------------------------|------------------------|
| 400 | max. Grundfläche mit Flächenangabe | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 17 Abs.1 u. 2 BauNVO |
| o | offene Bauweise | § 22 Abs.1 u. 2 BauNVO |
| a | abweichende Bauweise | § 22 Abs.4 BauNVO |
| TH | maximale Traufhöhe | § 18 BauNVO |

1.3 überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

- | | | |
|--|---------------------------|------------------------|
| | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs.2 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO |

1.4 Verkehrserschließung

- | | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| | Einfahrtbereich | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
|--|-----------------|-----------------------|

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- | | | |
|--|---|-----------------------|
| | Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch (gem. Erschließungsplan) | § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB |
|--|---|-----------------------|

- G, SW, T Gas, Elektro, Wasser, Schmutzwasser, Telekom

Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

- | | | | | | |
|--|--|--|----------------------|--|-----------------------|
| | Schmutzwasserauffanggrube | | Brauchwasserentnahme | | Ver/ Entsorgungssäule |
| | Schmutzwasserauffanggrube für Chemietoilette | | Löschwasserentnahme | | Abwasserpumpwerk |
| | Trinkwasseranschluss | | Elektroanschluss | | Gasanschluss |

1.6 Grünflächen

- | | | |
|--|---------------------|-----------------------|
| | private Grünflächen | § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB |
|--|---------------------|-----------------------|

- | | | |
|--|------------|--|
| | Spielplatz | |
|--|------------|--|

1.7 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------|
| | Schutzgebiet für Oberflächengewässer | § 9 Abs.6 BauGB |
|--|--------------------------------------|-----------------|

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- | | | |
|--|--|--|
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 und Abs.6 BauGB |
|--|--|--|

Anpflanzen von Bäumen

- | | | |
|--|--|------------------------|
| | | § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB |
|--|--|------------------------|

2. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|--|---|-----------------------|
| | mit Gehrecht zugunsten FS 70/2 zu belastende Fläche | § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB |
|--|---|-----------------------|

- | | | |
|--|---|-----------------------|
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB |
|--|---|-----------------------|

- | | | |
|--|-------------|-----------------|
| | Stellplätze | § 9 Abs.7 BauGB |
|--|-------------|-----------------|

- | | | |
|--|---|------------------|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs.5 BauNVO |
|--|---|------------------|

- | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------|
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 Abs.5 BauNVO |
|--|--------------------------------------|-------------------|

3. Darstellung ohne Normcharakter

- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|
| | Flurstücksnummer im Geltungsbereich | | Bezeichnung der Baufelder |
| | Straßenquerschnitte | | Betriebsgebäude informell |
| | Bemaßung in Meter | | Sanitärgebäude informell |
| | Abbruch Gebäude | | Standplatz mit Nummerierung |
| | Abbruch Zaun | | geplantes Pflärtherhaus |
| | Rodung vorhandener Baum | | innerer Fahrweg mit Fahrtrichtung |
| | Rodung Siedlungshecke einheimische Arten | | |

- | | | | |
|--|-------------------|--|--|
| | Nutzungsschablone | | |
|--|-------------------|--|--|

- | | | | |
|--|----------|--------------|----------------------|
| | SO C 400 | Sondergebiet | maximale Grundfläche |
| | o I | Bauweise | Geschossigkeit |
| | E 3,50 | Haustyp | maximale Traufhöhe |

- | | | | |
|--|--|--|---------------|
| | Querschnitte für innere Fahrwege (nachrichtlich) | | unmaßstäblich |
|--|--|--|---------------|

- | | | | |
|--|-------|--|-------|
| | A - A | | B - B |
|--|-------|--|-------|

- | | | | |
|--|----------------------|--|---------------|
| | S B Geh- und Fahrweg | | S B - Bankett |
|--|----------------------|--|---------------|

- | | | | |
|--|---------------------------|--|----------------------|
| | S B - Sicherheitsstreifen | | S B Geh- und Fahrweg |
|--|---------------------------|--|----------------------|

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Heringsdorfer Anzeiger am 22.06.04 ortsüblich erfolgt.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

3. Die Gemeindevertretung hat am 23.12.04 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.05/11.01.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.05 bis zum 28.02.05 während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Heringsdorf, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Heringsdorfer Anzeiger am 19.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- | | |
|------------------|------------|
| Zinnowitz 230605 | Vermessung |
|------------------|------------|

7. Die Gemeindevertretung Dreikaiserbäder hat am 28.07.05 beschlossen, den B-Plan Nr. 18 "Caravanstellplatz an der Triftstraße bis zum Sackkanal" der Gemeinde Heringsdorf als vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 "Caravanstellplatz an Triftstraße bis zum Sackkanal im Ortsteil Heringsdorf" der Gemeinde Dreikaiserbäder weiterzuführen.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

8. Die Gemeindevertretung Dreikaiserbäder hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.07.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.07.05 von der Gemeindevertretung Dreikaiserbäder als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Dreikaiserbäder vom 28.07.05 gebilligt.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereicht.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

11. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.08.2005 im Heringsdorfer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.08.05 in Kraft getreten.

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| Dreikaiserbäder, den 31.08.2005 | Der Bürgermeister |
|---------------------------------|-------------------|

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2-9 BauNVO)
Das Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient, wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Campingplatzgebiet gem. § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:
- Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges.
- Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.
- Zufahrten und innere Fahrwege.
- bauliche Anlagen für Ferienwohnungen.
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Dienstpersonal.
- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung des Gebietes und für sportliche, kulturelle und medizinische Zwecke.
- notwendige Stellplätze für Wohnungen und Ferienwohnungen § 10 Abs. 2 BauNVO.
Folgende Arten der Nutzung sind ausnahmsweise zulässig:
- Standplätze zum Aufstellen eines Zelttes und des zugehörigen Kraftfahrzeuges.
Der schalltechnische Schutzanspruch des Campingplatzgebietes entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Im Campingplatzgebiet werden max. 75 Standplätze gem. § 1 Abs. 2 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V (CWVO) zugelassen, davon max. 5 für Zelte und das dazugehörige Kraftfahrzeug.
- Die Traufhöhe ist die mittlere Höhe an einer Fassade zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachstuhl.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Anlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Standplätze, notwendige Stellplätze für Wohnungen und Ferienwohnungen, innere Fahrwege, Nebenanlagen und ein Pflärtherhaus errichtet werden. (§ 23 BauNVO)
- Die für Baufeld I gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise schreibt die Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend vor.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Errichtung von max. 6 Ferienwohnungen und 2 Wohnungen für Betreiber oder Dienstpersonal in den dafür zu errichtenden baulichen Anlagen in Baufeld A wird zugelassen.

1.5 Anpflanzungsgebot - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

- Nicht überdeckte notwendige Stellplätze sind zu 50% teilversiegelt herzustellen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)
- Standplätze sind unversiegelt herzustellen.
- innere Fahrwege sowie Sicherheitsstreifen u. Ausweichflächen sind zu 50% teilversiegelt herzustellen und zu begrünen.
- Auf der zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft festgesetzten Fläche ist die Entwicklung eines Feuchtbiosphären vorgesehen. Der anstehende organisch geprägte Boden ist auf einer Fläche von 12 x 12m von der darüberliegenden ca. 1,0m starken Aufschüttung zu befreien, so dass sich in der entstehenden Senke mit flachen Böschungen das flurnah anstehende Grundwasser sammeln kann. Es ist eine sparsame Bepflanzung mit Weidenarten vorzunehmen und eine Pufferzone von ca. 10 m zur nächsten Nutzung vorgesehen, um die Entwicklung eines naturnahen Ufersaumes zu unterstützen. Die sich entwickelnde Krautschicht ist 1 - 2 x im Jahr zu mähen.
- Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in der Art Fagus sylvatica "Dawyck" (Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm) mit einer Baumscheibe von mind. 15 m² vorzusehen. Die Bäume werden auf 7,5m aufgesteilt. Der erste Aufstufungsschnitt erfolgt beim Pflanzschnitt. Das Aufstufen ist 1 x jährlich über 6 Jahre zu gewährleisten. Es ist eine Bewässerung von mind. 10 x jährlich und darüber hinaus nach Bedarf über einen Zeitraum von 3 Jahren zu sichern.

1.6 Erhaltungsgebot - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

1.7 Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB - zeitliche Befristung von baulichen und sonstigen Nutzungen

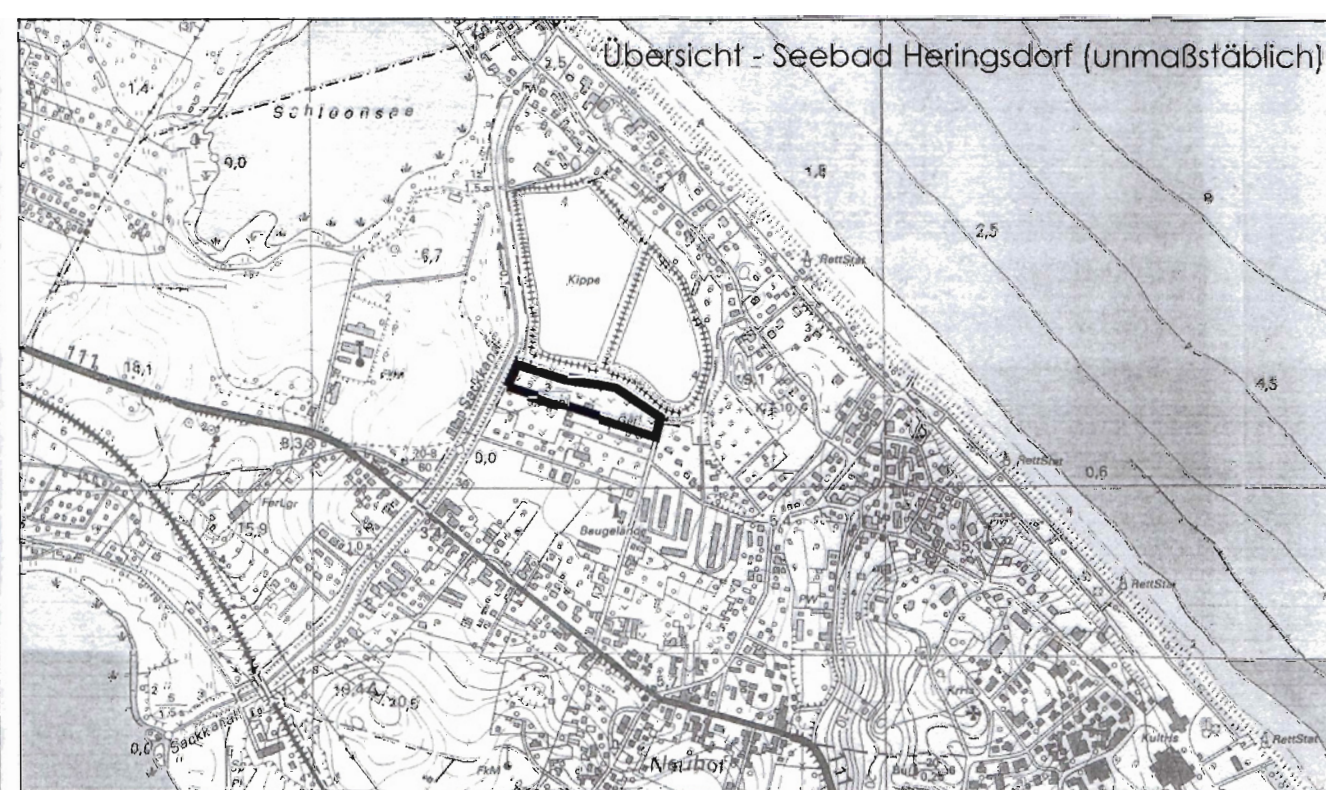
- Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser in der zeichnerisch dafür vorgesehenen Sammelgrube zu sammeln und nach Bedarf zur Kläranlage Zinnowitz abzufahren. Die Einleitung des Abwassers in das zentrale Entwässerungsnetz der Triftstraße hat nach Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom nach der Klärung der Erweiterung der Überleitung zur Kläranlage Swinemünde zu erfolgen.
Nach Anschluss an das zentrale Entwässerungsnetz wird in dem zuvor als Sammelgrube genutzten Bauwerk ein Abwasserpumpwerk installiert.
- Innerhalb des Uferbereiches des Streesenraben (7 m Breite landseitig gemessen ab Böschungsoberkante) ist im Winterhalbjahr (01.10. - 31.03. eines jeden Jahres) eine Belegung der betroffenen Caravanstellplätze nicht zulässig.

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentum für Kohlenwasserstoffe.

3. Hinweise

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Unerscherten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."



GEMEINDE DREIKAISERBÄDER, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.1 "CARAVANSTELLPLATZ AN DER TRIFTSTRASSE BIS ZUM SACKKANAL IM ORTSTEIL HERINGSDORF" (EHEMALS B- PLAN NR. 18)

M 1 : 500

Stand: 06 / 2005

Erarbeitet durch:

SCHÜTZE & WAGNER

ARCHITECTEN UND PLANER

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66

GEMEINDE DREIKAISERBÄDER



Dreikaiserbäder, den 31.08.2005

BEGRÜNDUNG

STAND 06/05

**ZUM VORHABENBEZOGENEN B- PLAN NR. 1
„CARAVANSTELLPLATZ AN DER TRIFTSTRASSE BIS
ZUM SACKKANAL IM ORTSTEIL HERINGSDORF“**

Handwritten signature in blue ink.





- BEGRÜNDUNG -

Für die: Gemeinde Dreikaiserbäder

Kurparkstr. 4
17415 Seeheilbad Ahlbeck

Tel. 038378 2500
Fax. 038378 25055

Über Vorhabenträger: Dr. Jürgen Lehner

Zollstr. 18
19322 Wittenberge

Tel. 038377 70006
Fax. 038377 75071

Erarbeitet 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, Grünordnungsplanung
Kunhart Freiraumplanung Neubrandenburg

Dipl.- Ing. Thomas Mader, Verkehrsplanung
Ingenieurbüro Mader Wittenberge

Stand: Juni 2005



Inhaltsverzeichnis

I BEBAUUNGSPLAN

1. Grundlagen

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planungsgrundlagen

2. Übergreifende Planungen

3. Veranlassung und Ziele

4. Bestandsangaben

- 4.1 Geltungsbereich
- 4.2 Gebietscharakter
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Baugrund
- 4.5 Begrünung/ Freiflächen

5. Planung

- 5.1 Verfahren
- 5.2 Städtebauliche Idee / Nutzungskonzept
- 5.3 Art der baulichen Nutzung
- 5.4 Maß der baulichen Nutzung
- 5.5 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen
- 5.6 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Kinderspiel
- 5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- 5.8 Verkehrserschließung
- 5.9 Technische Erschließung
 - 5.9.1 Baustelleneinrichtung
 - 5.9.2 Erdarbeiten
 - 5.9.3 Abrissarbeiten
 - 5.9.4 Regenwasser
 - 5.9.5 Schmutzwasser
 - 5.9.6 Verkehrswegearbeiten
 - 5.9.7 Einfriedung
 - 5.9.8 Brauchwasser / Löschwasser
 - 5.9.9 Trinkwasser
 - 5.9.10 Fernsehen
 - 5.9.11 Straßenbeleuchtung
 - 5.9.12 Gasversorgung
 - 5.9.13 Telefon
 - 5.9.14 Elektroanschluss
 - 5.9.15 Sonstiges
- 5.10 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
- 5.11 Begrünung/ Ausgleichsregelung
- 5.12 Hinweise
- 5.13 Nachrichtliche Übernahme



II GRÜNORDNUNGSPLAN

- 1. Beschreibung des Vorhabens**
- 2. Gesetzliche Grundlagen**
- 3. Schutzausweisungen**
- 4. Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Bewertung**
 - 4.1 Landschaftsbild und Erholung
 - 4.2 Hydrologie
 - 4.3 Boden
 - 4.4 Klima / Luft
 - 4.5 Fauna
 - 4.6 Flora
- 5. Konfliktanalyse**
- 6. Kompensationsmaßnahmen**
- 7. Kostenschätzung**

Bestandsplan M. 1 : 1.000 im Original

Blatt Nr. 1

Konfliktkarte – Biotop M. 1 : 1.000 im Original

Blatt Nr. 2

III. VERKEHRSANLAGEN

- 1. Veranlassung**
- 2. Vorhandene Situation**
- 3. Verkehrsentwicklung**
- 4. Variantendiskussion**
- 5. Aussagen Dritter zu Varianten**
- 6. Gewählte Lösung**
- 7. Ausblick**
- 8. Lageplan**
- 9. Vorhandene Verkehrsbeschilderung**
- 10. Beschilderungsvorschlag**

IV ANLAGEN

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles über die Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – Anlage 2 Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles
- Grobkosten



I. BEBAUUNGSPLAN

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
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. Kurortgesetz vom 29.09.2000 (Neufassung)

1.2 Planungsgrundlagen:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Seebad Heringsdorf vom 19.05.2004
2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Rechtskraft seit 02.07.2003
3. Lage-, Höhenplan des Vermessungsbüros Mattias & Anders Zinnowitz, Gemarkung Neuhof Flur 6 vom 27.05.2004
4. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/ 1998
5. Betriebskonzept des Dr. Lehner von EDEN- KOMMUNIKATION 4/04
Ergänzung durch Schreiben vom 06.06.05



6. Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen von Dipl.- Ing. Hartmut Köhler, 26.02.2003
7. Ergebnisbericht – „Weiterführende Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf Altlasten...“ von WASTRA- PLAN, 26.02.03
8. Planungshilfe für Campingplatzbetreiber des Wirtschaftsministeriums M- V, 1/1997
9. Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 09.01.1996 (GVOBl. M- V S. 84; GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3-3)
10. Gebäudeplanungen für ein Betriebsgebäude und ein Sanitärgebäude (Genehmigungsplanung) des Architekturbüro Uwe Magolz von 5/2005
11. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und interne Abwägung
12. Landesplanerische Stellungnahme vom 28.07.04 und 02.02.05
13. Stellungnahmen der EEG GmbH vom 19.07.04 und 21.01.05
14. Erschließungsplanung – Genehmigungsplanung von Dipl.-Ing. Th. Mader (5/2005)
15. Verkehrsplanung von Dipl.- Ing. Th. Mader (06.10.04) und Beschluss der Gemeindevertretung Seebad Heringsdorf darüber vom 23.12.04
16. Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung Seebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan vom 23.12.04
17. Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf zur Änderung des Untersuchungsraumes zur „Errichtung eines Maritim- Touristischen Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen kleinen Schloonsees“ vom 23.12.04
18. Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf zur Abwägung frühzeitig eingegangener Hinweise und Bedenken vom 23.12.04
19. Städtebaulicher Vertrag der Gemeinde Seebad Heringsdorf mit dem Vorhabenträger vom 30.12.04
20. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger während der Auslegung
21. Weiterführungsbeschluss der Gemeinde Dreikaiserbäder
22. Abwägungsbeschluss der Gemeinde Dreikaiserbäder über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Hinweise und Bedenken der TÖB und Bürger



23. Beschluss über die Bonität durch die Gemeinde Dreikaiserbäder
24. Beschluss über den Durchführungsvertrag
25. Satzungsbeschluss
26. Lärmtechnische Untersuchung der SKH Ingenieurgesellschaft vom April 2005
27. Wasserrechtliche Genehmigung
Bauen und Begrünen in der Uferschutzzone von 27.05.05 und 31.05.05
28. Wasserrechtliche Erlaubnis
zur Gewässerbenutzung / Versickerung Niederschlagswasser vom 26.05.05
29. Wasserrechtliche Erlaubnis
Einleiten von Oberflächenwasser in den Streesengraben vom 26.05.05
30. Wasserrechtliche Erlaubnis
Entnahme von Grundwasser zur Bewässerung und Löschwasserversorgung vom 26.05.05
31. Wasserrechtliche Genehmigung
für Sammelgrube
32. Vereinbarung zwischen dem Zweckverband
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom und Dr. Lehner zur
Erschließung vom 3. Mai 2005



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.
- Es ist Tourismusschwerpunktraum.
- Der Tourismus ist als bedeutende Erwerbsquelle angemessen weiterzuentwickeln. Dabei sind ausgewogene touristische Angebotsstrukturen anzustreben.
- Die guten natürlichen Gegebenheiten – reizvolle Landschaften mit weitgehend unverfälschter Natur, geringer Siedlungsdichte und hervorragende Bade- und Wassersportmöglichkeiten – und die durch Land-, und Forst- und Fischereiwirtschaft geprägte Kulturlandschaft einschließlich ihrer kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten sollen vorrangig für ruhe-, erlebnis- und sportorientierte, landschaftsbezogene Erholungs- und Urlaubsformen genutzt werden.
- Anlagen des Tourismus und der Erholung sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einpassen. Die für die Entwicklung und Etablierung verschiedener Tourismusformen notwendige touristische Infrastruktur ist in Dimensionen und Ausbauzustand ökologisch vertretbar und ökonomisch sinnvoll zu schaffen.
- In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.
- Große Teile der benachbarten Grundstücksflächen nach Norden und Westen befinden sich in einem Untersuchungsraum zur „Errichtung eines Maritim-Touristischen- Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen Kleinen Schloönsees“. Mit Nr. 2001/032 ist durch das Amt für Raumordnung Vorpommern hierfür seit dem 02.04.2001 ein Raumordnungsverfahren verfügt. Zu diesem Vorhaben hatte sich die Gemeinde Seebad Heringsdorf grundsätzlich positiv positioniert. Zwischenzeitlich ist mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes jedoch ein geändertes Ziel auf den heutigen Flurstücken 71/3 und 71/4 der Flur 6 der Gemarkung Neuhaus verfolgt worden. Diesem Ziel entspricht der vorliegende Bebauungsplan nach Entwicklung eines Sondergebietes für Campmobile. Auf Grund der Nichtdurchführbarkeit des Maritim- Touristischen- Gewerbegebietes auf den genannten Flurstücken hat die Gemeinde die Fläche des B- Plangebietes aus dem Planungsraum „Maritim- Touristisches-Gewerbegebiet“ ausgegrenzt.



Flächennutzungsplan

Das geplante Bauvorhaben entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wohnmobil- Stellplatzanlage.

Es erfüllt die Anforderung an konsequente Innenentwicklung durch Nutzung des „Umstrukturierungspotenzials“ des bestehenden Siedlungsgebietes ...“. Raumordnerisch wird die Anforderung an Qualifizierung der bestehenden Beherbergungskapazitäten dahingehend erfüllt, dass der Planungsraum als Alternativstandort zum derzeitigen Standort im Ortskern entwickelt wird. Die Kapazitätsausweisung von maximal 75 Stellplätzen für Wohnmobile entspricht den gemeindlichen Interessen (siehe Aufstellungsbeschluss).

3. VERANLASSUNG UND ZIELE

Mit Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 18 „Caravanplatz an der Triftstraße bis zum Sackkanal“ haben die Gemeindevertreter von Heringsdorf zugleich das Ziel beschlossen, auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einen Caravanstellplatz mit einer Kapazität von 70 – 75 Plätzen bauplanerisch abzusichern.

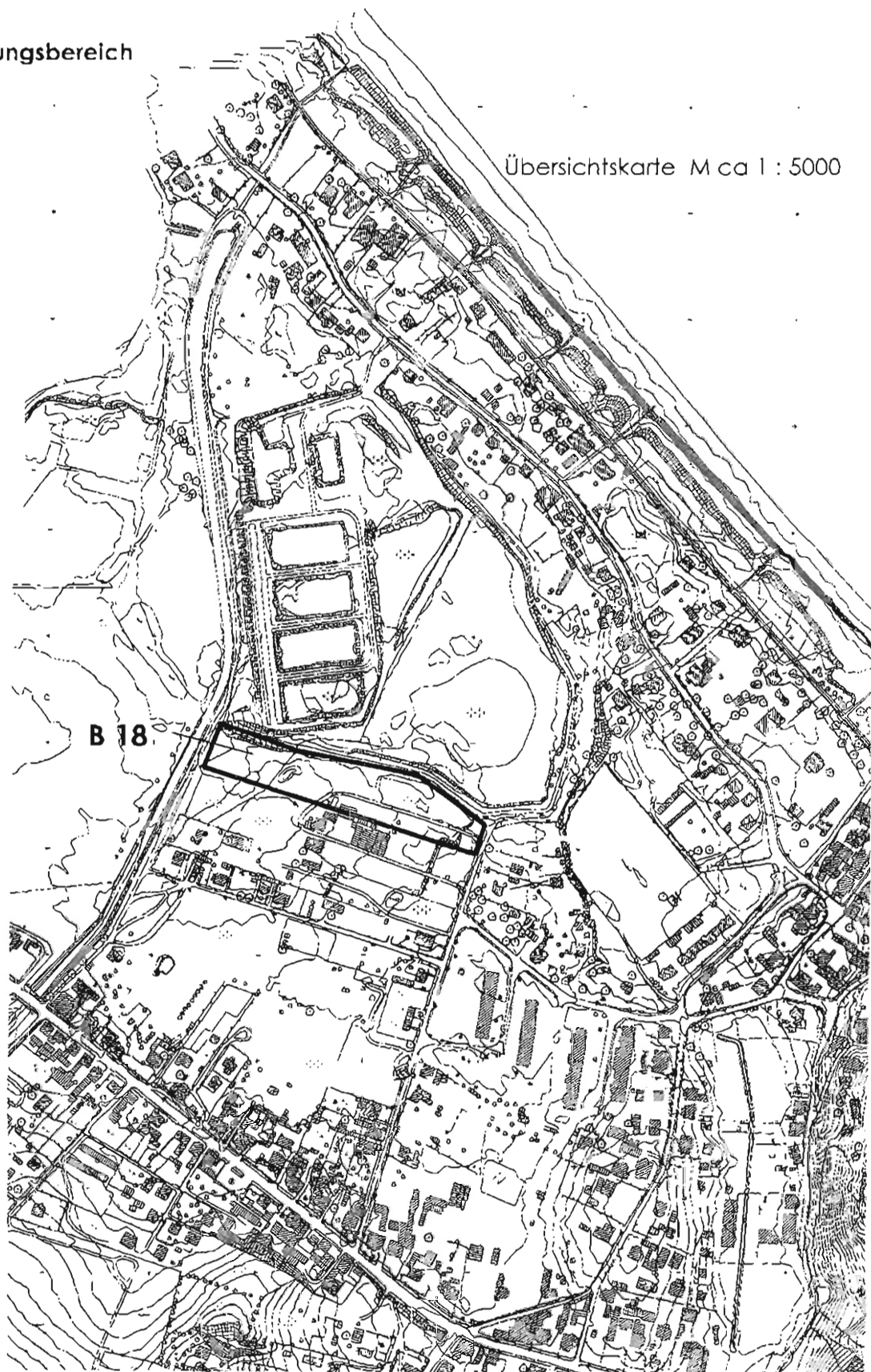
Damit wird außerdem die am Siedlungsrand des ehemaligen Ortsteiles Neukrug gelegene und bis vor ca. 10 Jahren als gemeindlicher Wirtschaftshof genutzte Fläche einer sinnvollen Nachnutzung unterzogen. Die Tourismusfunktion soll durch das Zusatzangebot für landschaftsnahen und -Erlebnisurlaub für eine breite Nutzergruppe in unterschiedlichen Preisklassen gestärkt werden.

Privater Vorhabenträger und Eigentümer des Planungsraumes ist Dr. Jürgen Lehner. Mittels städtebaulichem Vertrag mit der Gemeinde Seebad Heringsdorf und Durchführungsvertrag werden die Durchsetzung der gemeindlichen Interessen, sowie die Sicherung der Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.



4. BESTANDSANGABEN

4.1 Geltungsbereich





Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 71/3 und zum Teil 71/4 der Flur 6 der Gemarkung Neuhaus mit insgesamt 11.100 m².

Derzeit ist der Planbereich größtenteils unbebaut, durch die ehemalige Nutzung als Wirtschaftshof und Deponie jedoch anthropogen vorbelastet. Aus zwei Baugrundgutachten von Februar 2003 geht dies anschaulich hervor.

Der Planbereich befindet sich am Ende der Triftstraße, die als Sackgasse fungiert und südlich an die B 111 (Bäderstraße) anbindet.

Nur an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches grenzt Bauland an, welches durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude gekennzeichnet ist. Die anderen benachbarten Grundstücke sind Gartenland östlich, eine stillgelegte Erdgasbohrungsfläche mit Schlammgruben nördlich und der landwirtschaftlich genutzte Niederungsbereich des Sackkanals westlich.

Weitläufig wird der gesamte Planungsraum eingegrenzt durch den Streesengraben (Vorfluter 2. Ordnung) im Norden und den Sackkanal (Vorfluter 1. Ordnung) im Westen.

Trotz der vormals gewerblichen Nutzung des Grundstückes ist es planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Die Überbauung besteht derzeit aus 350 m² Gebäudefläche (Werkstatt und Lagerhäuser) sowie 570 m² Wirtschaftsweg. Das sind mit 920 m² nur ca. 8 % der Grundstücksfläche, die versiegelt sind. Die restlichen Flächen sind überwiegend niedrig begrünt.

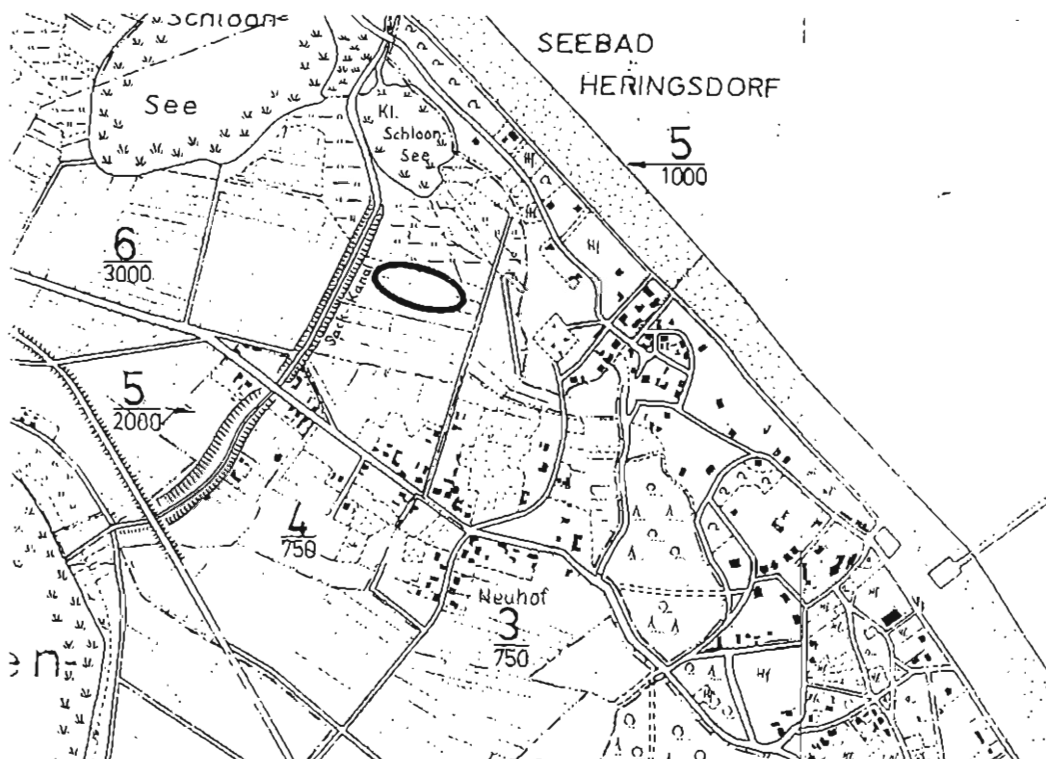
4.2 Gebietscharakter

Die Lage des Plangebietes ist der historischen Entstehung entsprechend dem Siedlungsraum von Neuhaus, dem eigentlichen Ortsursprung von Heringsdorf, zuzurechnen. Der Charakter der umgebenden Bebauung entspricht noch heute einer Ortsrandsiedlung mit lückenhafter Einzelhausbebauung im Wechsel mit größeren Hausgärten und Wirtschaftsgrün.

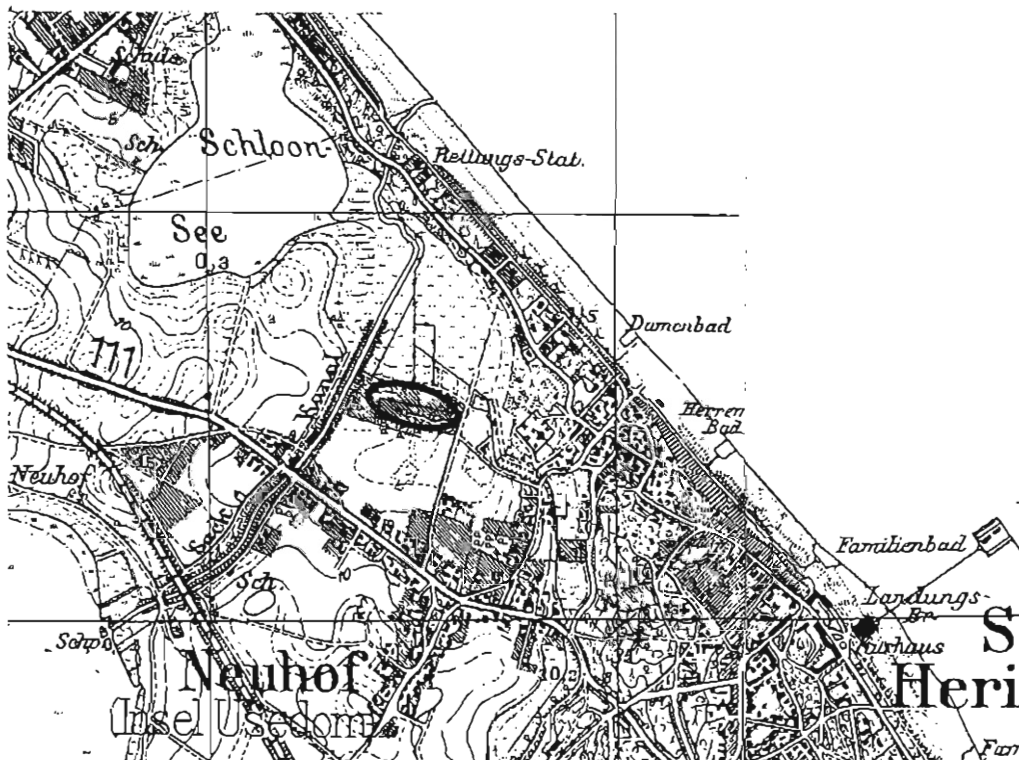
Ausnahme bildet jedoch die südöstlich ca. 100 m entfernte 4-5 geschossige Plattenbausiedlung, die nicht nur hier, sondern für ganz Heringsdorf einen empfindlichen Maßstabsbruch darstellt.

Anhand des historischen Messtischblattes von 1887 ist erkennbar, dass der Standort bereits vor über 100 Jahren siedlungsstrukturell genutzt wurde. Der regelmäßigen Ortslage vorgelagert wurden folgerichtig bereits Friedhof und wie hier, „Alte Gärtnerei“.

Der ehemals nördlich gelegene Kleine Schloensee war zu jener Zeit auch bereits versandet.



Historische Flurkarte (Stand ca. Mitte 19. Jahrhundert)



Historisches Messtischblatt ca. 1890



4.3 Erschließung

Die Beteiligung der Versorgungsträger hat folgenden Kenntnisstand zu den Erschließungsbedingungen ergeben:

- Die Verkehrserschließung des Grundstückes ist über die Triftstraße gegeben, die bis an das überplante Grundstück als öffentliche Anliegerstraße mit einer lichten Raumbreite von ca. 6-8 m und einer befahrbaren Ausbaubreite von ca. 4,50 m heranreicht.
Eine Durchfahrtmöglichkeit besteht nicht. Die Triftstraße endet ca. in Höhe des Streesengrabens als Sackgasse. Die Triftstraße ist derzeit betonbefestigt. Bis in Höhe Dünenstraße verläuft ein einseitiger befestigter Gehweg von 1,5 m Breite.
- Die Medien Wasser und Abwasser liegen leitungsgebunden nicht bis an das Grundstück bzw. nicht in ausreichender Dimension an. Eine Anbindung kann in ca. 170m Entfernung an den Schacht Gartenstraße bzw. an die vorhandene Wasserleitung erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist derzeit nicht zentral möglich, da die vorhandenen Leitungssysteme ausgelastet sind. Als Übergangslösung kann eine dezentrale Lösung mit Bau einer Sammelgrube und bedarfsweiser Abfuhr des Abwassers zur Kläranlage Zinnowitz erfolgen.
- Eine Gasversorgung ist mit Anbindung an den Bestand ab Dünenweg möglich.
- Die Energieversorgung kann gesichert werden mit Anbindung an die Verteilerstation Dünenweg.
- Kabel Deutschland betreibt keine Anlagen im öffentlichen Erschließungsraum.
- Der Anschluss an Telekommunikationslinien ist von der Triftstraße aus möglich.
- Zur Entsorgung des Regenwassers kann in den Streesengraben unter Beachtung der einschlägigen Normative zur Reinhaltung des Grund- und Oberflächenwassers eingeleitet werden, sofern nicht am Standort versickert wird.
- Die Löschwasserversorgung wird durch Grundwasserentnahme auf dem Grundstück gesichert.

4.4 Baugrund

Im Zuge der Vorbereitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurden zur Untersuchung der Standorteignung zeitgleich zwei Untersuchungen vorgenommen, die als ausreichende Grundlage zur Beurteilung der Gründungsverhältnisse für das Vorhaben herangezogen werden können. Auszugsweise werden sie in den B-Plan übernommen.



1. Aus „ Ergebnisbericht -

Weiterführende Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf Altlasten für das Grundstück der Gemarkung Neuhof, Flur 6, Flurstücke 71/1 und 71/2 in der Triftstraße im Seebad Heringsdorf"

der WASTRA –Plan GmbH Rostock vom 26.02.2003



1 Veranlassung und Aufgabensstellung

Die Gemeinde Seebad Heringsdorf plant in naher Zukunft in der Triftstraße auf dem Grundstück der Gemarkung NeuhoF, Flur 6, Flurstücke 71/1 und 71/2 zur touristischen Nutzung einen Carawan-Stellplatz einzurichten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Nachnutzung des o.g. Geländes ist die Klärung der aktuellen Altlastensituation notwendig, da bis Anfang der 90iger Jahre der Standort als Technikstützpunkt genutzt worden war.

Aus der Standorthistorie ist bekannt, dass hier mit umweltrelevanten Materialien wie Kraftstoffen (vor allem Diesel), verschiedenen Ölen, waschaktiven Substanzen und Altbatterien u.a. auch unsachgemäß umgegangen worden war. In einer orientierenden Erstuntersuchung vom März 1992 (/1/) wurden innerhalb der Verdachtsbereiche „ehemaliger Ölwechselplatz“ und „ehemaliges Fasslager“ sanierungsbedürftige Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im oberen Bodenmeter nachgewiesen. Die organoleptischen Befundungsergebnisse vor allem im Bereich „ehemaliger Ölwechselplatz“ ließen darüber hinaus eine tiefer reichende Bodenkontamination sowie eine Belastung des oberflächennahen Grundwassers im Abstrombereich zu den o.g. Verdachtsflächen vermuten.

Daher erteilte die Gemeinde Seebad Heringsdorf am 02.01.2003 der WAST^A-Plan Ingenieurgesellschaft Rostock den Auftrag, weiterführende Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Klärung der aktuellen Boden- und Grundwasserbelastungssituation unter Beachtung der geltenden boden- und grundwasserbezogenen Umweltgesetzgebung (BBodSchG, BBodSchV, LAWA; /2/ - /5/) sowie der geplanten Standortnachnutzung (Carawan-Stellplatz) auf dem o.g. Grundstück durchzuführen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die hierzu durchgeführten Untersuchungsmaßnahmen beschrieben und begründet sowie die Untersuchungsergebnisse dokumentiert und ausgewertet.

2 Bisheriger Kenntnisstand

2.1 Lage, Topografie, Bebauung und Schutzgebiete

Der Untersuchungsstandort befindet sich innerhalb der Ortslage des Seebades Heringsdorf mit folgenden Mittelpunktkoordinaten nach dem Bezugsellipsoid von Bessel, 3° (siehe Anlage 1):

Hochwert:	59 81 600
Rechtswert:	54 44 500.



Die Grenzen des betrachteten Grundstückes sind:

im Norden	Entwässerungsgraben zum Sackkanal
Im Osten	Triftstraße
im Süden	Flurstücke 70/1 und 70/2 mit Wohnbebauung
im Westen	Sackkanal

Das Betrachtungsgebiet gehört morphologisch gesehen zu einem Niederungsgebiet (anmoorige Senkenlage), welches über den westlich gelegenen Hauptvorfluter „Sackkanal“ in die Ostsee entwässert. Lokal erfolgt die Entwässerung über den Entwässerungsgraben an der nördlichen Grundstücksgrenze, der dem Sackkanal zufließt.

Die ursprünglichen Geländehöhen lagen nur wenige Dezimeter über HN.

Das Gelände ist im Laufe der Jahre im Zuge der urbanen Nutzbarmachung mit Erdaushubmaterial und Bauschuttresten unterschiedlicher Herkunft um einige Dezimeter bis auf die heutigen Geländehöhen aufgehöhht worden. Das heutige im Wesentlichen unbefestigte Gelände ist relativ eben mit allmählichem Geländeabfall nach Norden zum Entwässerungsgraben hin.

Das Betrachtungsgebiet liegt innerhalb des Naturparkes Usedom.

2.2 Historie

Bis zum Ende der 70iger Jahre wurde im Untersuchungsgebiet eine Gärtnerei betrieben.

Seit Anfang der 80iger Jahre bis 1991 erfolgte die Nutzung des Grundstückes als Technikstützpunkt der Stadt- und Gemeindegewirtschaft Wolgast. Auf den Grundstücksflächen wurden im Laufe der Zeit die KFZ-Werkstatt, Geräteschuppen und Straßen (Betonplatten) für schwere Technik errichtet.

Auf unbefestigtem Boden befanden sich folgende Standortplätze, die ohne das Vorhandensein von Öl- und Fettabscheidern genutzt wurden (siehe auch Lageplan in Anlage 3):

- Fasslager für Dieselmotorkraftstoff, Altöl, Waschbenzin und Hydrauliköl
- Waschplatz für KFZ (ehemaliger Kohlelagerplatz)
- Ölwechselplatz
- KFZ-Stellplätze
- Lagerplatz für Streusand/-kies/-salze



Seit 1991 wurde das Gelände nicht bzw. nur in Teilen wieder für gärtnerische Zwecke genutzt.

2.3 Regionale Geologie/Hydrogeologie

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich der Rügen-Usedomer Staffel, einer Endmoränenlage der Weichsel-Eiszeit.

Laut geologischer und hydrogeologischer Kartenwerke (HK 50, 177) besitzen die Gebiete im Umfeld dieser Eisrandlage Stauchungscharakter, so dass grundsätzlich mit inhomogenen petrografischen und Lagerungsverhältnissen auf engem Raum gerechnet werden muss.

Das Betrachtungsareal liegt innerhalb eines oberflächlich anstehendem pleistozänen Sandkomplexes mit Mächtigkeiten bis zu 30 m. Für die Senkenlage sind geringmächtige Niedermoor-Auflagen bzw. anmoorige Bildungen auf Sand ausgewiesen.

In den sandigen Schichtpaketen bilden geringmächtige Lagen vom jüngstem Weichsel-Geschiebelehm bzw. -mergel sowie Ton/Schluff oberflächennahe Deckschichten, die allerdings nur über kleinräumigen Charakter und relativ geringe Mächtigkeiten verfügen und auch nur lokal auftreten.

Die pleistozänen Sandschichten fungieren als unbedeckter Grundwasserleiter mit ungespannten Druckpotentialen. Die Wasserführung ist saisonal starken Schwankungen entsprechend der jahreszeitlich bedingten Niederschlagsgänge und den über den Sackkanal rückstauend wirkenden Hochwasserereignissen der nahegelegenen Ostsee unterworfen. Ganzjährig sind für den Raum Heringsdorf Grundwasserflurabstände von weniger als 5,0 m zu erwarten.

Die bindigen oberflächennahen Schichten hemmen zwar den Grundwasserstrom innerhalb des unbedeckten Grundwasserleiters, stellen aber auf Grund ihres lückenhaften Auftretens keinen zusammenhängenden Grundwasserstauer dar, so dass Sicker- und oberflächennahes Grundwasser in tiefere Zonen vordringen kann.

Der pleistozäne Sandkomplex ist im Untersuchungsgebiet mit anthropogenen inhomogenen Aufschüttungen aus Geschiebelehm, Geschiebemergel, verschiedenen körnigen Sanden, Bauschuttresten und humosem Bodenmaterialien überdeckt.

Das oberirdische und unterirdische Wasserfließgeschehen ist im Untersuchungsraum entsprechend der Geländesituation generell nach Norden/Nordosten zur Ostsee hin gerichtet.



Auch der unbedeckte Sandkomplex wies in allen Sondierprofilen keine auffälligen organoleptischen Befunde auf, die auf eine schädliche Boden- und Grundwasserverunreinigung mit standorttypischen umweltrelevanten Stoffen hindeuten könnten.

Grundwassergeringleitende Schichten wie Geschiebellehm/-mergel und Schluff wurden nur im Bereich des ehemaligen Ölwechselplatzes in den Sondierprofilen RKS 2/03 bis RKS 4/03 unterhalb der Aufschüttungen angetroffen. Die Mächtigkeiten bis max. 1,20 m bei RKS 4/03 sind aber als relativ gering zu bezeichnen.

Auch die durchteuften grundwasserstauenden Geschiebemergel- und Schluffschichten sind organoleptisch vollkommen unbelastet.

Bei der Sondierung RKS 1/03 fehlen die oberflächennahen grundwassergeringleitenden Sedimente, was für das nicht flächenhafte Aushalten dieser im Betrachtungsgebiet spricht.

4.2 Bodenanalytikergesulte

4.2.1 Auswertungsgrundlagen

Zur Auswertung der Bodenanalytikergesulte wurden folgende Richtwerte herangezogen:

1. Prüfwerte nach BBodSchG /2/ bzw. BBodSchV /3/ für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Kategorie Park- und Freizeitanlagen → Kategorieeinstufung auf Grund der Standortnachnutzung als Carawan-Stellplatz
(Aspekt Schutz der menschlichen Gesundheit)
2. Boden-Vorsorgewerte nach BBodSchG /2/ bzw. BBodSchV /3/
(vorsorgender Bodenschutzaspekt)
3. LAWA-Prüf- und Maßnahmeschwellenwerte Boden/Feststoff /4/, /5/
(Grundwasserschutzaspekt)
4. LAGA-Zuordnungswerte Boden/Feststoff /6/
(Einschätzung Entsorgbarkeit bei ggf. notwendiger Bodenauskoffung)

In der Bodenübersichtstabelle in Anlage 7 sind bestehende Richtwertüberschreitungen nach den Punkten 1. bis 3. entsprechend farblich oder durch Signatur markiert.

Die Einschätzung nach Punkt 4. wurde verbal vorgenommen.

4.2.2 Ergebnisse

In keiner der untersuchten Bodenproben sowohl aus dem Bereich des ehemaligen Fasslagers als auch des ehemaligen Ölwechselplatzes wurden Richtwerte hinsichtlich des Schut-



zes der menschlichen Gesundheit, des Bodens und des Grundwassers überschritten, aus denen sich Handlungsbedarf im Sinne von Sicherungen und/oder Sanierungen des Standortes ergibt. Damit werden gleichzeitig die unauffälligen Ergebnisse der organoleptischen Befundung der Sondierprofile analytisch bestätigt.

Als einzige leicht erhöhte Konzentration erweist sich der PAK-Gehalt (ohne Naphthalin) bei der Probe RKS 2/03 0,0 – 0,5 m aus den Aufschüttungsschichten. Mit 2,27 mg/kg rangiert die PAK-Konzentration (ohne Naphthalin) hier innerhalb des unteren LAWA - Prüfwertbereiches, was einer Konzentration geringfügig oberhalb des geogenen Referenzgehaltes entspricht. Von einer kritischen Bodenbelastung mit Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers kann hier aber noch keinesfalls gesprochen werden. Vielmehr ist diese ermittelte Konzentration Ausdruck dafür, dass es sich bei dem beprobten Bodenmaterial um eine anthropogene Aufschüttung handelt.

Eine Gefahr für die Umweltschutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser im Falle einer Standortumnutzung als Carawan-Stellplatz lässt sich somit aus den Bodenanalysenergebnissen nicht ableiten. Diese Aussage trifft hinsichtlich der untersuchten Parameter auch für eine ggf. sensiblere Standortumnutzung zu, denn die aktuell ermittelten Konzentrationen bewegen sich auch deutlich unterhalb der Prüfwerte nach BBodSchV Kategorie „Kinderspielplätze“.

Nach LAGA-Richtlinien /6/ entspricht das beprobte Aufschüttungsmaterial hinsichtlich der analysierten Parameterpalette entsprechend der ermittelten MKW- und /oder PAK-Gehalte der Zuordnungskategorie Z 1.1; das beprobte natürlich gewachsene Bodenmaterial unterhalb dem Ausschüttungskomplex der Kategorie Z 0. Die Kategorie Z 0 bedeutet, dass dieses Bodenmaterial im Falle eines notwendigen Bodenaushubs (Baumaßnahmen) uneingeschränkt wieder offen einbaubar ist, sofern es die geforderten bodenmechanischen Parameter erfüllt. Bodenmaterial der Kategorie Z 1.1 ist zwar auch offen wieder einbaubar, jedoch ist der Einbau innerhalb der grundwassergesättigten Zone, in Trinkwasserschutzgebieten, in Überschwemmungsgebieten und in Flächen mit besonders sensiblen Nutzungen (Kinderspielplätze, Klein- und Hausgärten, Äcker etc.) nicht statthaft.

4.3 Grundwasseranalytikergesultnisse

4.3.1 Auswertungsgrundlagen

Zur Auswertung wurden ausschließlich die von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) erarbeiteten Prüf- und Maßnahmewerte (/4/, /5/) als einheitliche Richtschnur in Meck-



lenburg/Vorpommern bei der Bewertung von wasserrechtlichen Fragestellungen/Problemen in Bezug auf den Grundwasserschutz herangezogen.

Die LAWA-Richtwerte der analysierten Parameter für das Grundwasser lauten:

Parameter	Dimension	Prüfwertbereich	Maßnahmewertbereich
MKW	µg/l	100 - 200	400 - 1000
PAK ohne Naphthalin	µg/l	0,1 – 0,2	0,4 – 2,0
Naphthalin	µg/l	1,0 – 2,0	4,0 – 10,0
Blei	µg/l	10 - 40	80 - 200

4.3.2 Ergebnisse

Für das Grundwasser aus der Messstelle GWM 1/03 wurden folgende Konzentrationen ermittelt (siehe auch Anlage 6):

- MKW < 50 µg/l
- Blei < 5 µg/l
- PAK ohne Naphthalin 0,086 µg/l
- Naphthalin 0,43 µg/l

Damit werden die LAWA - Prüf- und Maßnahmewerte hinsichtlich der untersuchten standort-spezifischen Parameterpalette im Grundwasser aus der neu errichteten Messstelle GWM 1/03 durchweg unterschritten. Es liegt also keine Kontamination des oberflächennahen Grundwassers vor, d. h. es befindet sich auch keine Kontaminationsfahne im Grundwasser-abstrombereich zum ehemaligen Ölwechselplatz und zum ehemaligen Fasslager. Eine sol-che vom Kontaminationszentrum aus bereits weiter migrierte Kontaminationsfahne war zu vermuten gewesen, nachdem im Ergebnis der 1992 durchgeführten Untersuchungen /1/ im direkten Zentrum der beiden o.g. Altlastverdachtsflächen bzw. Arealen zwar MKW-Bodenbelastungen, jedoch keine Grundwasserbelastungen analytisch nachgewiesen worden waren.

5 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Im Ergebnis der weiterführenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf Altlasten für das Grundstück der Gemarkung NeuhoF, Flur 6, Flurstücke 71/1 und 71/2 in der Triftstraße im Seebad Heringsdorf wurden innerhalb bzw. im Grundwasserabstrombereich der Alt-lastverdachtsbereiche „ehemaliger Ölwechselplatz“ und „ehemaliges Fasslager“ keine



schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserkontaminationen mit standortspezifischen Schadstoffen nachgewiesen. Es wurden weder Prüf- und Vorsorgewerte nach BBodSchV noch LAWA - Prüf- und Maßnahmewerte überschritten. Handlungsbedarf im Sinne von Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahme zur Abwehr von Gefahren für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser ist somit nicht angezeigt. Für die geplante Standortnachnutzung als Carawan-Stellplatz oder ggf. auch einer sensibleren Nutzungsform gibt es somit keine Restriktionen aus Sicht der aktuell erkundeten Altlastensituation.

Sehr wahrscheinlich haben im Laufe der Zeit natürliche Abbauprozesse durch Oxydationsreaktionen und Mikrobentätigkeit zu einer Dekontamination des 1992 noch nachweislich mineralölbelasteten Oberbodens innerhalb der Bereiche ehemaliges Fasslager und ehemaliger Ölwechselplatz geführt. Es ist bekannt, dass Mineralölkohlenwasserstoffe bei entsprechenden Milieubedingungen (Sauerstoffzutritt) und nicht zu hohen Ausgangskonzentrationen relativ gut durch natürliche Prozesse abgebaut werden, was unter anderen auch in Bodenbehandlungsanlagen für MKW-kontaminierten Boden ausgenutzt wird.

Aus den Untersuchungsergebnissen lässt sich ableiten, dass im Untersuchungsgebiet sehr wahrscheinlich auch keine tiefreichende Bodenkontamination vorgelegen hat. Die 1992 festgestellten organoleptischen Befunde (MKW) bis in 5,0 m Tiefe innerhalb des ehemaligen Ölwechselplatzes waren vermutlich auf versickerte Kleinmengen von Dieseldieselkraftstoff (Abtropfverluste) zurückführbar, da Diesel im Boden bereits bei sehr geringen Konzentrationen (richtwertunterschreitenden Konzentrationen) geruchlich anspricht.

Nach den aktuellen Analysenergebnissen entsprechen im Betrachtungsareal die oberflächlich anstehenden Aufschüttungsschichten der LAGA-Kategorie Z 1.1 und die natürlich gewachsenen mineralischen Schichten unterhalb der Aufschüttung der LAGA-Kategorie Z 0. Die Kategorie Z 0 bedeutet, dass dieses Bodenmaterial im Falle eines notwendigen Bodenaushubs (Baumaßnahmen) uneingeschränkt wieder offen einbaubar ist, sofern es die geforderten bodenmechanischen Parameter erfüllt. Bodenmaterial der Kategorie Z 1.1 ist zwar auch bei entsprechender bodenmechanischer Eignung offen wieder einbaubar, jedoch ist der Wiedereinbau innerhalb der grundwassergesättigten Zone, in Trinkwasserschutzgebieten, in Überschwemmungsgebieten und in Flächen mit besonders sensiblen Nutzungen (Kinderspielflächen, Bolzplätze, Klein- und Hausgärten, Äcker etc.) nicht statthaft.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten in inhomogenen Aufschüttungen unbekannter Herkunft – also auch im Untersuchungsareal – lokal immer mit dem unvorhersehbaren Antreffen von schadstoffbelasteten Materialien gerechnet werden muss, die eine



ordnungsgemäße Entsorgung in dafür zugelassenen Anlagen sowie die Einhaltung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen erfordern. Daher sollten Baumaßnahmen in Aufschüttungsgebieten immer durch speziell geschultes Aufsichtspersonal geleitet werden, um das Antreffen von lokalen Kontaminationen zu erkennen und die entsprechend notwendigen Handlungsmaßnahmen (Arbeitsschutzmaßnahmen, Beprobungen, Entsorgung) einzuleiten.

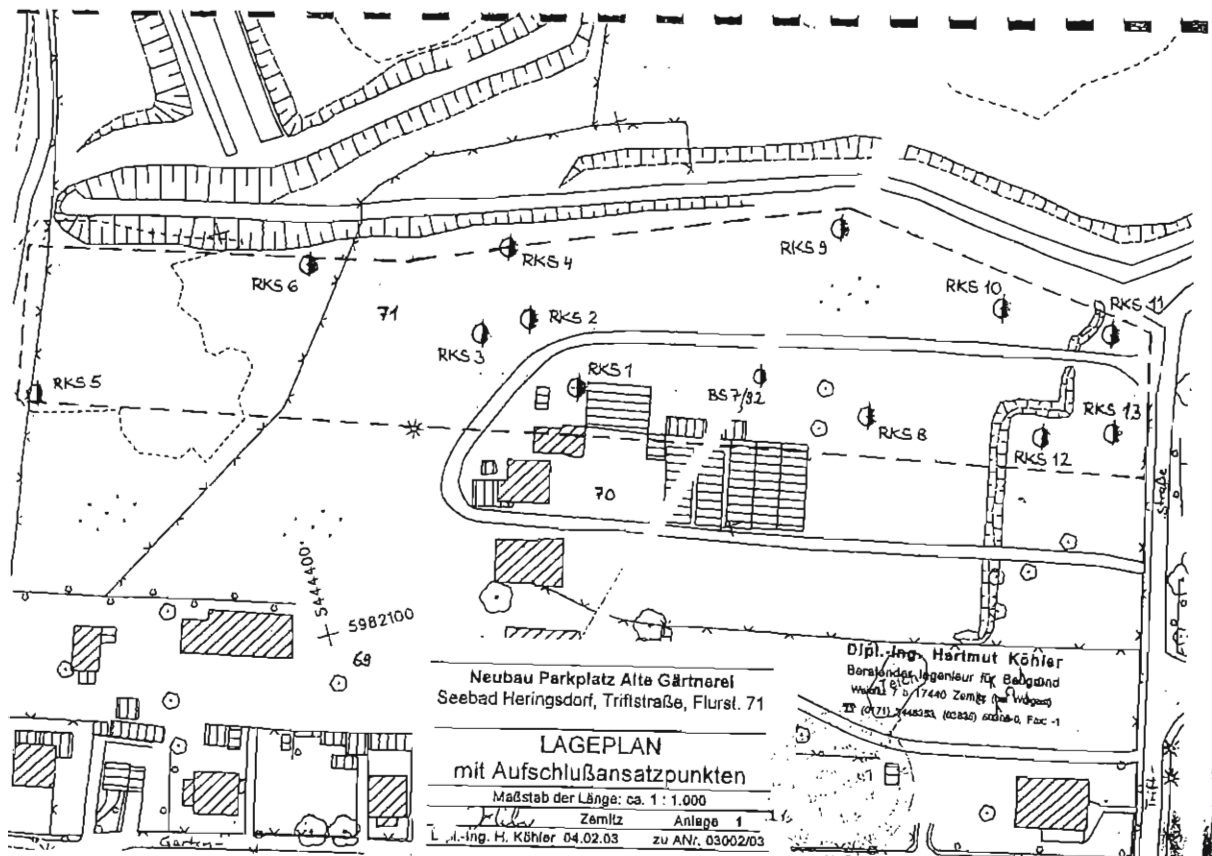
M. Pietsch

Projektbearbeiterin



Das weiterhin vorliegende „Gutachten zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen“ von Dipl.- Ing. Hartmut Köhler vom 26.02.2003 gibt detailliert Auskunft über standortkonkret vorliegende Bodenverhältnisse und Empfehlungen für die Gründung der Bauvorhaben. Anhand der Schichtenverzeichnisse (siehe Lageplan unten) wurde die städtebauliche Lösung dementsprechend bereits beeinflusst, dass von hochbaulichen Anlagen im Bereich der Rammkernsondierungen 11 – 13 abgesehen wird.

Die Gründungsempfehlungen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen.





Dipl.-Ing. Hartmut Köhler Bauingenieur / Ing. für Baugrund 17440 Zernitz - Weibitz 7 B Tel.: (03836) 80308-0 • Fax: -1	Neubau Parkplatz Alte Gärtnerei Seebad Heringsdorf, Triftstr., Flst. 71	Altbes. Nr. 03002/003 Anlage-Nr. 25
		Datum 18.02.2003

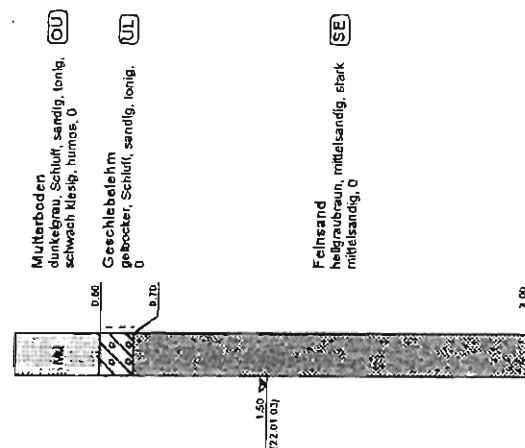
Bodenprofile 9 bis 11

Maßstab der Höhe: ca. 1 : 33

RKS = Rammkernsondierung

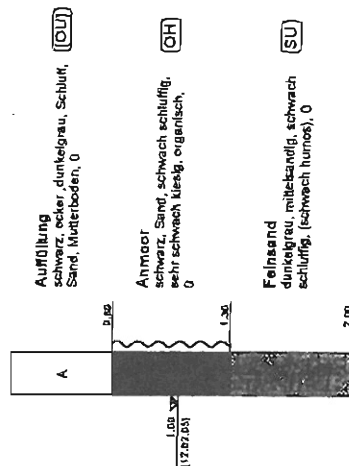
RKS 9

0 m = OFG



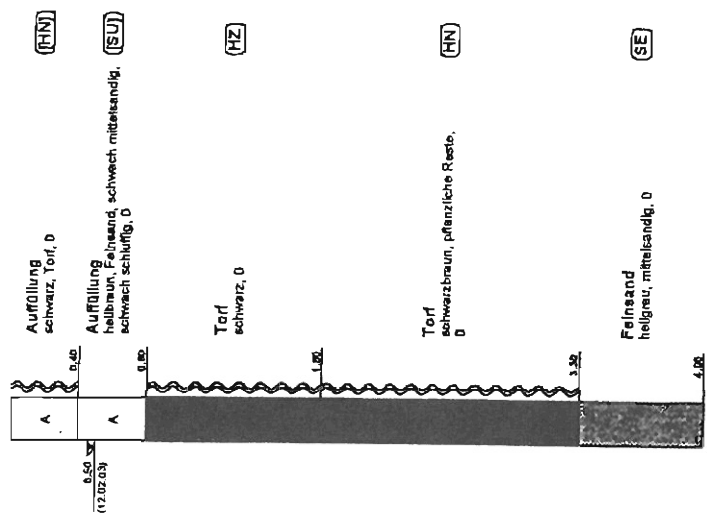
RKS 10

0 m = OFG



RKS 11

0 m = OFG



Legende Konsistenzen und Bodenarten RKS			
steif	Sand	Schwarzluff	Geschiebelehm
weich	Feinsand	Mutterboden	
breiig	Mittelsand	Auffüllung	



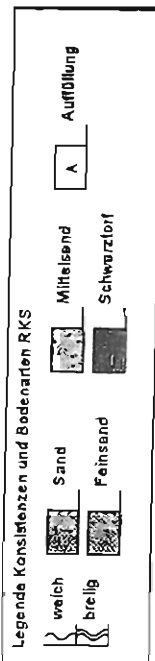
Dipl.-Ing. Hartmut Köhler Betreiber / Ing. für Baugrund 17440 Zernitz - Weibitz 7 B Tel.: (03936) 90320-0 • Fax: -1	Neubau Parkplatz Alte Gärtnerei Seebad Heringsdorf, Triftstr., Flst. 71	Auftrag Nr. 03002/03	Anlage Nr. 26
		Datum 16.02.2000	

Köhler

Bodenprofile 12 und 13

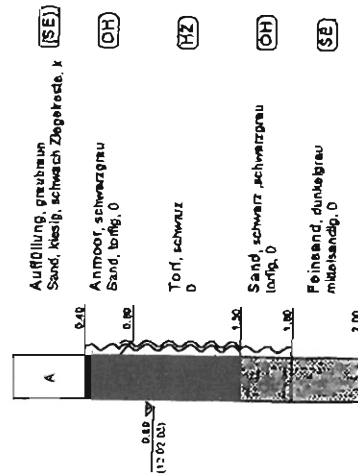
Maßstab der Höhe: ca. 1 : 33

RKS = Rammkernsondierung



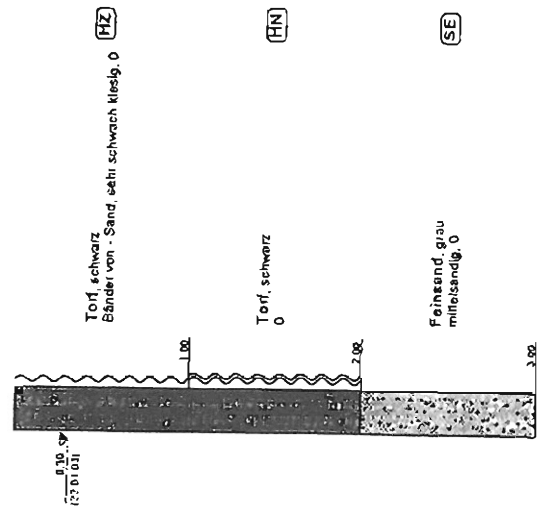
RKS 13

0 m = OFG



RKS 12

0 m = OFG





4.5 Begrünung /Freiflächen

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

Es gibt keine nach § 20 des LNatG M-V geschützten Biotope im Plangebiet.

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 werden keine faunistischen Aufnahmen durchgeführt.

Der Planbereich befindet sich mit 11.100 m² innerhalb des Grundstückes aus dem FS 71/3 und 71/4 (teilweise). Die Grundstücksgrenzen sind amtlich hergestellt worden. Daher verbleibt eine ca. 900 m² große Fläche im Außenbereich.

Eine Biotopkartierung, die Bewertung des Eingriffes und Ausgleichsermittlungen sind in dem integrierten Grünordnungsplan enthalten (Teil II zur Begründung).



5. PLANUNG

5.1 Verfahren

Das B- Planverfahren wurde im Rahmen eines von der Genehmigungsbehörde beim Landkreis Ostvorpommern zurückgestellten Bauantrages für das Vorhaben „Caravanstellplätze“ eingeleitet, welcher im Parallelverfahren mit Einreichung erneuter Antragsunterlagen des Vorhabenträgers im Mai 2005 wieder aktiviert wurde. Während der Planaufstellung ist die Gemeinde Seebad Heringsdorf mit den Nachbargemeinden Seebad Ahlbeck und Bansin eine Fusion zur Gemeinde Dreikaiserbäder eingegangen. Das Planverfahren wurde nach den Fusionsvereinbarungen zwischen den ehemaligen Gemeinden fortgeführt.

Mit Stand vom 31.12.2004 hatte die ehemalige Gemeinde Seebad Heringsdorf den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 zur Auslegung bestimmt und mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen. Daraufhin erfolgte in den Amtsstuben der Verwaltung die öffentliche Auslegung des Entwurfes und parallel hierzu eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Vor Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung ebenfalls eine über das Planungsgebiet hinausgehende Neuordnung der Verkehrslösung in der Triftstraße beschlossen, die Hauptkritikpunkt von Anwohnern in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gewesen war. Mit der Auslegung sind die Bürger von den Ergebnissen unterrichtet worden.

Außerdem ist am 23.12.2004 ein Beschluss gefasst worden, aus dem Untersuchungsraum des Maritim – Touristischen Gewerbegebietes (verfügtes ROV) den Planbereich des B- Plangebietes herauszunehmen, um die unzulässige Planüberschneidung aufzuheben. Damit konnte am 02.02.05 eine abschließende positive landesplanerische Stellungnahme zu dem Vorhaben ergehen.

Durch das Amt für Raumordnung und die kreisliche Behörde für Bauleitplanung wurde jedoch im zweiten Trägerverfahren bemängelt, dass das Bauleitplanverfahren nicht rechtseindeutig nach § 10 od. 12 BauGB durchgeführt wurde. Die Entwürfe weisen die Merkmale eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf. Der Aufstellungsbeschluss hat dies jedoch nicht so definiert. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde vor Abwägungsbeschluss einen Weiterführungsbeschluss gefasst, in dem sie sich zu dem vorhabenbezogenen B- Planverfahren klar positioniert. Der damit abzuschließende Durchführungsvertrag beinhaltet alle zur Durchführung erforderlichen Vereinbarungen, die im Detail die technischen und im materiellen Durchführungsvoraussetzungen beinhalten.

Der vorliegende Planungsstand stellt den mit Satzungsbeschluss gefassten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dreikaiserbäder „Caravanstellplatz an der Triftstraße bis zum Sackkanal“ dar, der aus dem Plan Teil A und dem Text Teil B sowie der Begründung besteht. Der Durchführungsvertrag wurde abgeschlossen. Dieser liegt auch der Erschließungsplan in der Genehmigungsfassung vom Mai 2005 zugrunde.



Der Planungsansatz mit Eingriffs/-Ausgleichsbewertung ist im B-Plan integriert, ebenso eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung der Notwendigkeit einer UVP. Daraus geht hervor, dass eine UVP nicht durchgeführt wird. Die Öffentlichkeit wird darüber ortsüblich mit Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses informiert.

Die Bebauungsplanung wird vorhabenbezogen durchgeführt. Die Kosten der Planung sowie alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger, was mit der Gemeinde über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Vom Zeitablauf her wird eine schnellstmögliche Grundstückserschließung, sowie die Grundausstattung mit dem Sanitärgebäude auf Baufeld B vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird der Bau des Betriebsgebäudes mit Ferienwohnungen, Verwaltung und Wohnung des Betriebsinhabers durchgeführt.

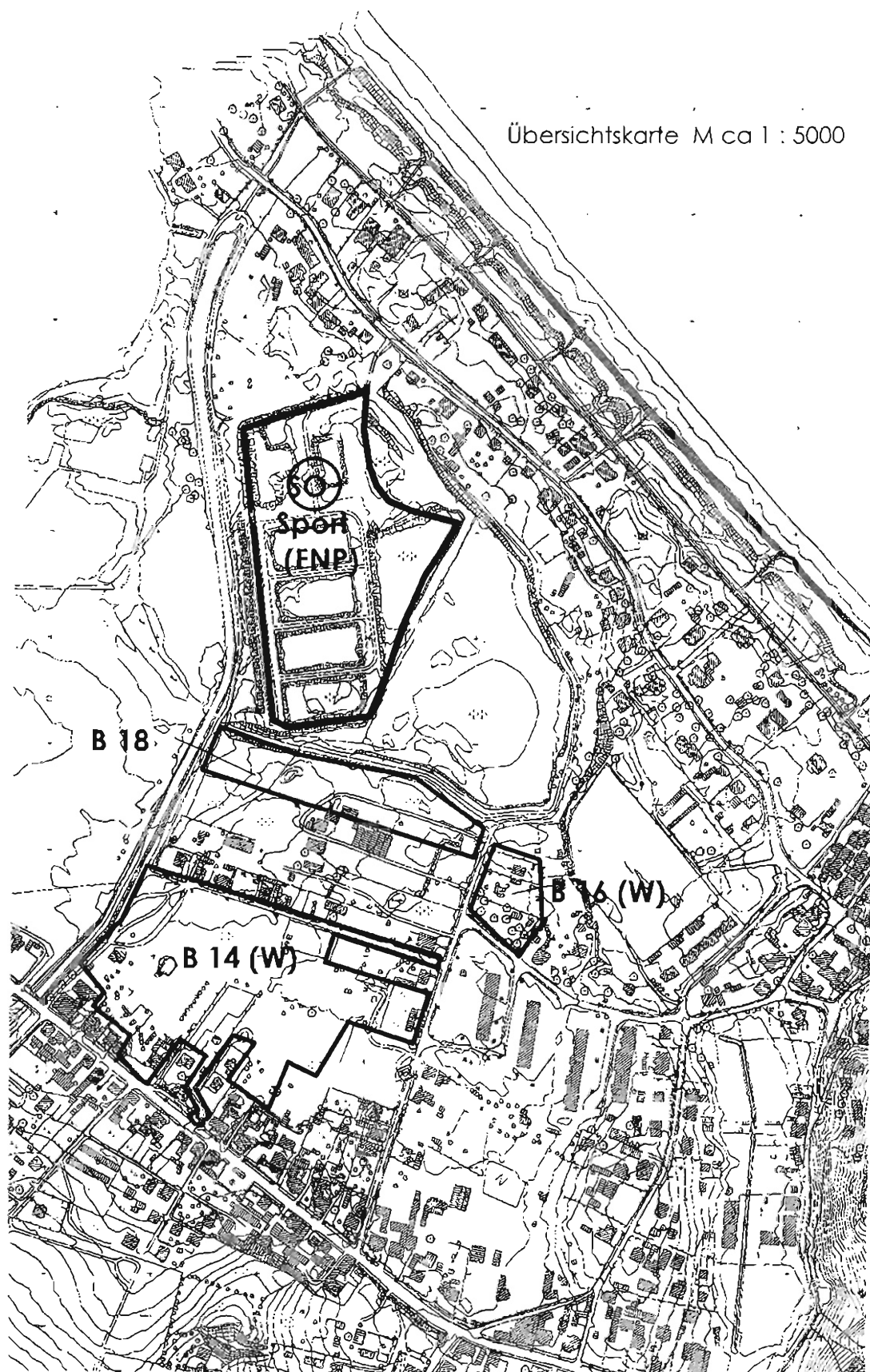
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde einzutakten.

Das B- Planverfahren wurde im Rahmen eines von der Genehmigungsbehörde beim Landkreis Ostvorpommern zurückgestellten Bauantrages für Vorhaben eingeleitet, welches bis zur Genehmigung des B- Planes ausgesetzt wurde.

Während der Planaufstellung ist die Gemeinde Seebad Heringsdorf mit den Nachbargemeinden Seebad Ahlbeck und Bansin eine Fusion zur Gemeinde Dreikaiserbäder eingegangen. Das Planverfahren wird nach den Fusionsvereinbarungen zwischen den ehemaligen Gemeinden fortgeführt.



5.2 Städtebauliche Idee / Nutzungskonzept





Mit der Bebauungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, das zur Verfügung stehende Umnutzungspotenzial (1,2 ha derzeit Außenbereich) durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung nutzungs- und strukturverträglich für die Ortsentwicklung von Heringsdorf zu verwerten.

Das geplante Vorhaben steht dahingehend mit den vorhandenen und geplanten Nachbarschaften in Übereinstimmung. Der hier noch immer ausgeprägte Siedlungsrand wird durch touristische und- Freizeitnutzungen (Caravanstellplatzanlage, nördlich gem. F- Plan angedachte Sportanlage) und Verdichtungsvorhaben (B 16 in Aufstellung, B 14 rechtskräftig) für individuellen Wohnungsbau gefestigt. Alle genannten Vorhaben dienen der Ortsergänzung.

Das hier betroffene Plangebiet stellt einen Übergangsbereich zwischen Wohnsiedlung und Landschaft dar und passt sich gerade durch die nicht überwiegende Prägung des Vorhabens gut darin ein.

Ortsbildwirksam wird das Grundstück ohnehin nur an der östlichen und westlichen Stirnseite zu den öffentlichen Räumen. Diese sind mit jeweils 35 – 40 m Grundstücksbreite relativ gering bemessen, so dass das sehr tief gelegene Grundstück nur innerbetrieblichen Abläufen vorbehalten bleibt und weniger auf das Ortsbild und die Nachbarn Einfluss nimmt. Lediglich das südlich angrenzende Grundstück ist davon mehr betroffen, wird jedoch über die Hälfte der Grundstücksgrenze durch Grenzbebauung und dichten Heckenbewuchs abgeschirmt.

Da die relative Randlage im Ortsgefüge die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohngebieten und Camping sowie umgekehrt verspricht, ist für den Erholungswert des Standortes und seiner Nutzer außerdem die nahe Lage zum Strand über den Weg am Sackkanal bezeichnend (ca. 600 m Fußweg). Die derzeit auf der Insel Usedom begrenzt vorhandenen Camping- und Caravanplätze sowie das Fehlen eines zweckentsprechenden Platzes in Heringsdorf lassen die Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in der Triftstraße erwarten.

Auch die in den letzten Jahren trotz wirtschaftlich schlechter Rahmenbedingungen gestiegenen Übernachtungszahlen sprechen für die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens einer kostengünstigen Alternative Caravan- Urlaub.

Mit dem Vorhaben soll Caravaning im ganzen Jahr möglich werden. Die Standplätze werden wintergerecht angelegt. Die Zielstellung für die Herrichtung und den Service der Anlage ist ein gehobener Standard.

Grundvoraussetzung dafür ist die Anlage der Standplätze gem. Verordnung über Camping- und Wochendplätze des Landes M-V mit einer Mindestgröße von 80 m². Von den ausgewiesenen 71 Standplätzen erfüllen diese Forderung nur etwa 5 Standplätze nicht ganz, die somit ausnahmsweise für Camper mit Kraftfahrzeug und Zelt oder kleinere Wohnmobile zur Verfügung stehen können.

Kern der Ausstattung des Campingplatzes für Caravan ist die Sanitäranlage, die zentral gelegen und mit einem höheren als standardgemäßen Angebot an Nass- und Sanitäreinrichtungen vorgesehen ist. Entsprechend §§ 6, 7 u. 8 der CWVO M-V sind Sanitäranlagen vor Nutzungsaufnahme des Campingplatzes zu errichten.

Vorlage für die informelle Übernahme des geplanten Sanitärhauses ist die Planung des Architekturbüro Uwe Magolz aus Wittenberge, wie auch des Betriebsgebäudes. Außerdem wird quasi als Auftaktsituation neben dem Feuchtbiotop auch ein Spielplatz auf ca. 250 m² Grundstücksfläche an der Triftstraße angelgt. Auch



Besucherstellplätze und Pförtnerhäuschen drängen hier die ersten Caravanstandplätze bis in ca. 30 m Entfernung von der Triftstraße zurück. Damit ist gesichert, dass der überwiegende Wohncharakter der straßenbegleitenden Bebauung nicht wesentlich gestört wird.

Mit den genannten Ansprüchen können derzeit auf der Insel nur 3 kleinere Caravanplätze konkurrieren. Daraus ist zu folgern, dass ein zusätzlicher, deutlicher Bedarf zu erwarten ist und somit eine schnelle Auslastung der Kapazitäten prognostiziert werden kann.

Grundsätzlich wird mit einer jährlichen Hauptsaison in der Zeit von Juni bis einschließlich August kalkuliert. Die Monate April und Mai, sowie September und Oktober werden als Nebensaison klassifiziert. Desweiteren wird in der Weihnachtszeit bzw. zum Jahreswechsel vom 20.12. – 03.01 des Folgejahres mit einer Auslastung des Caravanplatzes gerechnet.

Die übrige Jahreszeit wird gemäß einer vorsichtigen Renditebetrachtung komplett ohne Auslastung bewertet.

⇒ Hauptsaison in der Zeit vom 01. Juni bis zum 31. August des Jahres (92 Tage);

⇒ Nebensaison in der Zeit
vom 01. April bis zum 31. Mai und
vom 01. September bis zum 31. Oktober des Jahres (122 Tage);

- Während der Hauptsaison wird erwartet, dass die 75 Stellplätze zu 70% ausgelastet werden.
- Während der Hauptsaison wird erwartet, dass die 6 behindertengerechten Ferienwohnungen zu 70% ausgelastet werden.
- Während der Nebensaison wird erwartet, dass die 75 Stellplätze zu 40% ausgelastet werden.
- Während der Nebensaison wird erwartet, dass die 6 behindertengerechten Ferienwohnungen zu 40% ausgelastet werden.
- Während der Jahreswechselzeit wird erwartet, dass die 75 Stellplätze zu 40% ausgelastet werden.
- Während der Jahreswechselzeit wird erwartet, dass die 6 behindertengerechten Ferienwohnungen zu 40% ausgelastet werden.

Die Betriebsabläufe hat der Vorhabenträger in seinem Betreiberkonzept vom 06.06.05 festgelegt, welches Bestandteil des Durchführungsvertrages ist. Nachfolgend wird es in die Begründung übernommen:

a) Betrieblicher Ablauf

Zum Betreiben des Platzes mit 71 Stellplätzen werden nach Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern 1,5 Vollbeschäftigte benötigt. Für diese Aufgabe soll ein Ehepaar eingestellt werden. Um den Umsatz möglichst kalkulierbar zu gestalten und das Personal nicht durch zahlreiche Abfertigungen (Eingang bzw. Ausgang von Caravans) zu überlasten, sind durchschnittliche Standzeiten der Caravans von mindestens 7 Tagen geplant.



5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als ein Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO entwickelt werden. Demnach ist seine Zweckbestimmung festzusetzen. Durch textliche Festsetzungen wird es gem. Abs. 5 des § 10 der BauNVO als Campingplatzgebiet festgesetzt.

Das Grundstück über eine Fläche von 11.100 m² wird als Sondergebiet festgesetzt. Lediglich zwei Brandschutzstreifen, das zu entwickelnde Feuchtbiotop eingangs der Triftstraße und der Kinderspielplatz werden als Grünfläche festgesetzt.

Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:

- Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges,
 Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.
- Zufahrten und innere Fahrwege,
- bauliche Anlagen für Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Dienstpersonal,
- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung des Gebietes und für sportliche, kulturelle und medizinische Zwecke,
- notwendige Stellplätze für Wohnungen und Ferienwohnungen.

Hochbauliche Anlagen sind dem Charakter des Gebietes entsprechend untergeordnet. Sie werden durch den Vorhabenträger im Rahmen des Gesamtkonzeptes dem allgemeinen Nutzungszweck und dem Anspruch an gehobenen Standard entsprechend geplant. Dazu gehören neben den 6 behindertengerechten Ferienwohnungen ggf. auch Einrichtungen für sportliche, kulturelle und medizinische Zwecke, die jedoch nur für die Gäste der Anlage dimensioniert werden sollen. Den modernen Ansprüchen nach Animation, Unterhaltung aber auch aktiver Erholung durch Gesundheitsvorsorge, Bewegungstherapie etc. soll entsprochen werden.

„Zu Anlagen und Einrichtungen ...“ des Gebietes gehören auch Nebenanlagen, die im Bebauungsplan nicht vollständig aufzuführen sind bzw. deren Notwendigkeit sich später im Betriebsablauf erst ergibt. Diese Nebenanlagen sind auf dem Grundstück der Landesbauordnung entsprechend zulässig.

Außerdem ist auch ein Pförtnerhaus zu errichten.

Wie bereits erwähnt, sind auch ausnahmsweise auf 5 Standplätzen Zelte mit PKW zulässig. Mit der Vorschrift der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird lediglich die Möglichkeit eingeräumt, beispielsweise auch Wanderer kurzfristig beherbergen zu können.

Der Umgebung entsprechend wird der immissionsrechtliche Schutzanspruch dem eines Allgemeinen Wohngebietes gleichgesetzt. Auch die ruhige Umgebung fordert und fördert das landschaftsnahe Naturerlebnis mit Ruhegenuss. Die Hausordnung wird darauf abgestellt. An- und Abfahrten sind zwischen 22 – 6 Uhr unzulässig.



Aus Recherchen ist bekannt, dass Standzeiten von 7 – 14 Tagen häufig auftreten, bei älteren Caravanbesitzern 4 Wochen bis 12 Wochen vorkommen.

Um Camper mit längeren Standzeiten früh zu binden, ist ein Frühbucher/Reservierungskonzept geplant. Eine umfangreiche Werbung in regionalen und überregionalen Printmedien sowie via Internet ist dafür wichtig. Das Internet gewinnt rasch an Bedeutung, deshalb ist eine eigene Homepage sowie Präsenz in gängigen Portalen geplant.

Frühbuchungen werden für Standzeit von 7 Tagen und länger angenommen. Kürzere Standzeiten dienen nur als Lückenfüller bei nicht ausgelastetem Platz, weil wie oben schon erwähnt, der Arbeitsaufwand erheblich höher ist.

Um die Arbeit des Platzwartes (Paares) übersichtlich und machbar zu gestalten, wird folgender Tagesrhythmus geplant:

07.00 – 11.00 Uhr	Abreise – danach wird der Platz überarbeitet wie Säubern, Rasen mähen, Reparaturen
12.30 – 14.30 Uhr	Mittagsruhe
15.00 – 20.00 Uhr	Anreise
20.00 – 07.00 Uhr	keine An- u. Abreise, nur Bereitschaft des Wartes für Havariefälle

Es wird somit vermieden, dass gleichzeitig Ankünfte und Abfahrten auftreten können. So bleibt die Arbeit übersichtlich und Hektik wird vermieden.

Eine Campingplatzverordnung, angelehnt an das vom Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenes Muster in „Planungshilfen für Campingplatzbetreiber“ wird erarbeitet und regelt das Leben auf dem Caravan-Platz.

b) Service

Die Gestaltung und der Service des Caravan Camping-Platzes, der mit 71 Stellplätzen vergleichsweise zu den kleineren der Branche gehört, soll durch Qualität geprägt sein.

Ein neues geräumiges Sanitärgebäude mit Toiletten, Wasch-/Duschräumen, Raum für Mutter (Vater) und Kind, Abwaschraum, Waschmaschine, Trockner und Einrichtungen für Behinderte, soll ein Qualitätssiegel des Platzes sein.

Umfangreiche Service-Leistungen wie z. B. Brötchendienst, Tage, wo ortsansässige Unternehmen geräucherten Fisch, Wurst anbieten, sollen ein angenehmes Klima erzeugen.

Eine Kleinverkaufsstelle für das Wichtigste wird eröffnet.

Ansonsten sind Aldi- und Edekamärkte schon in 300 m Fußweg erreichbar.

Fahrradverleih ist angedacht und wird sich nach dem Bedarf entwickeln.



5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planbereich durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die zur inneren Erschließung erforderlichen Fahrwege, sowie notwendige Stellplätze und ihre Zufahrten bestimmt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für die Verortung der hochbaulichen Hauptanlagen Betriebsgebäude (Baufeld A) und Sanitärgebäude mit Versorgungs- und Dienstleistungstrakt (Baufeld B) ist nur ein geringer Grundstücksteil von ca. 970 m² Grundstücksfläche (9 %) ausgewiesen. Mit einer maximal höchstzulässigen Grundfläche von 420 m² für Baufeld A und 400 m² für Baufeld B wird die Flächenversiegelung durch Gebäude klar definiert. Die Fahrwege müssen jedoch außerdem funktionsgerecht versiegelt werden. Die Standplätze werden unversiegelt ausgeführt.

Zur landschaftsnahen Einbindung der geplanten Bebauung wird den umgebenden Einfamilienhausgebieten entsprechend maximal ein Vollgeschoss und die maximale Traufhöhe von 3,50 m (Baufeld A) bzw. 4,00 m (Baufeld B) festgesetzt. Letztere passt sich an das 1geschossige Werkstattgebäude an, was als Dienstleistungstrakt im Bestand umgebaut werden soll. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Traufhöhe kann hier die vorhandene Geländeoberkante sein, da großflächige Geländeregulierungen nicht erforderlich und gewünscht sind. Das vorhandene Relief ist über die Grundstückstiefe von 270 m fast als eben zu bezeichnen (siehe Höhenplan Vermessung).

5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Art der baulichen Nutzung bestimmt werden, darf bei Baufeld A nur in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern bzw. bei Baufeld B nur in abweichender Bauweise durch Einzelhäuser geschehen.

Derzeit plant der Vorhabenträger jeweils für beide Baufelder nur 1 Einzelhaus. Bei Baufeld B soll die Besonderheit der vorhandenen Grenzbebauung ausgenutzt werden. Über die gesamte Länge der eingemessenen Grenzbebauung befindet sich eine hohe Ziegelmauer auf dem Grundstück, welche gleichzeitig die Wand der Nachbarbebauung darstellt. Die vorhandenen massiven Lagergebäude sollen an- und umgebaut werden, um sich zu dem dargestellten Sanitärtrakt zu entwickeln. Damit wird die Grenzbebauung, abweichend von der offenen Bauweise, hier zum Baugebot erhoben. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Anlagen sind nur Standplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen und das Pfortnerhaus. Diese genannten Anlagen sind ebenerdig oder nicht raumwirksam.



5.6 Flächen für Stellplätze

Die städtebauliche Idee der Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches auch zur Trennung der Nutzung zwischen öffentlichem Raum (Triftstraße), halböffentlichem Raum (Besucherparkplatz, Lehrbiotop und Kinderspielplatz) sowie privatem Raum (Caravanstellplatz) begünstigt die Verortung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier Besucherstellplätze. Die Festsetzung erfolgt zum Nachweis der Einordnung, damit Besucher nicht unnötig den ohnehin begrenzten öffentlichen Raum belasten.

5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die im Betriebsgebäude bzw. im Dienstleistungsgebäude geplanten Wohnungen dienen dem Eigenbetrieb und werden auf maximal 2 beschränkt. Sie sind für den Betreiber und Dienstpersonal vorgesehen. Die außerdem geplanten 6 Ferienwohnungen sollen behindertengerecht erstellt werden und dienen als Ergänzung zum Betriebskonzept. Für Freizeitangebote und anderen Service werden Einrichtungen und Räume in den beiden geplanten Gebäuden vorgesehen.

5.8 Verkehrserschließung

Die zur Erschließung der Standplätze erforderlichen Fahrwege sind innere Fahrwege und haben keinen öffentlichen Charakter. Die Anbindung des Grundstückes erfolgt an die öffentliche Zuwegung über die Triftstraße durch Festsetzung mit Planzeichen 6.4 als Einfahrtbereich. Das Grundstück befindet sich am Ende der Triftstraße in ca. 400 m Entfernung von der Bundesstraße 111.

Für die durch das Planvorhaben erzeugte Mehrbelastung an Verkehr sind keine baulichen Maßnahmen in der Triftstraße, sondern nurverkehrsorganisatorische erforderlich. Hierzu ist ein mit der unteren Verkehrsbehörde und dem Ordnungsamt der Gemeinde abgestimmtes Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro Mader erstellt worden, welches unter Teil III Bestandteil der Begründung zum B- Plan wird.

5.9 Technische Erschließung

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

Dem vorhabenbezogenen B-Plan liegt eine Erschließungsplanung mit Kostenschätzung zugrunde. In dem Planteil A sind die technischen Ausstattungsgegenstände ohne unterirdische Leitungssysteme dargestellt. Lediglich die Anschlussleitungen an das öffentliche Netz zur Triftstraße hin werden generalisiert dargestellt. Eine detaillierte Darstellung erfolgt im Erschließungsplan.



5.9.1 Baustelleneinrichtung

Zur Baustelleneinrichtung zählen die Anfuhr der gesamten erforderlichen Einrichtungen wie Geräte, Gerüste, Werkzeuge, Maschinen usw., das Aufstellen von Baucontainern, das Einrichten der Bau- und Lagerplätze sowie sonstige, für den einwandfreien Betrieb erforderlichen Anlagen. Dazu gehören außerdem Vorhalten der wie vor aufgeführten Baustelleneinrichtung für die gesamte Bauzeit und Räumen der gesamten Baustelleneinrichtung.

5.9.2 Erdarbeiten

Das gesamte Gelände des geplanten Caravanstellplatzes ist abzuräumen und das Räumgut ist auf einer entsprechenden Deponie zu entsorgen.

Der Oberboden ist abzufräsen und das Fräsgut ebenfalls auf einer Deponie zu entsorgen.

Weiterhin sind alle Fundamente, Steine und Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen.

Alle Bäume und Büsche auf den gesamten Stellplätzen sind zu roden und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bäume an der Grundstücksgrenze sind auszuästen.

Vorhandene Fahrbahnplatten sind aufzunehmen und der Wiederverwertung zuzuführen.

Das gesamte Gelände ist nach dem Abräumen mit einer durchgängigen Einseitneigung von der südlichen Grundstücksgrenze bis hin zum nördlich gelegenen Streesengraben zu profilieren, zu planieren und zu verdichten.

Die im Zuge der Erdarbeiten gewonnenen Bodenmassen sind, soweit diese verwendungsfähig sind, auf dem Grundstück wieder einzubauen. Dabei ist der Oberboden getrennt vom übrigen Bodenaushub abzutragen, zu lagern und außerhalb der Verkehrsflächen mindestens 15 cm dick wieder anzudecken.

Das Areal des südöstlich geplanten Feuchtbiotops ist bis zum Erreichen des gewachsenen Torfhorizontes ca. 50 cm dick abzutragen und auf einer Fläche von ca. 150 m² muldenförmig auszubilden.

5.9.3 Abrissarbeiten

Es ist geplant, ein Heizhaus, einen Schuppen und eine Garage abzureißen. Das gesamte anfallende Material einschl. Ausrüstung ist nach Materialien zu sortieren und in die entsprechende Deponie abzufahren.

Die entstandenen Baugruben sind mit Füllboden lagenweise aufzufüllen und zu verdichten.

5.9.4 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser aller Verkehrsflächen wird durch die Querneigung der Fahrbahn in die Seitenräume abgeleitet und auf dem Gelände oberflächennah zur Versickerung gebracht.

Das Dachflächenwasser des Betriebsgebäudes, des Sanitärgebäudes und der Ferienwohnungen wird einer neu herzustellenden Regenwasserkanalisation zugeführt, welche im Freigefälle in das geplante Feuchtbiotop entwässert und dort versickert.

Vom Feuchtbiotop aus wird ein Notüberlauf DN 200 in den nördlich gelegenen Streesengraben hergestellt.



5.9.5 Schmutzwasser

Im Rahmen der Erschließung wird auf dem Plangelände eine neue Schmutzwasserkanalisation hergestellt, an die alle Stellplätze und die Sanitäreinrichtungen der Gebäude angeschlossen werden.

In der Triftstraße ist ein Freispiegel - Schmutzwasserhauptkanal vorhanden. Auf Grund der geodätischen Verhältnisse ist eine Schmutzwasserableitung vom Caravancampingplatz im Freigefälle nicht möglich. Dies macht den Einsatz eines Abwasserpumpwerkes erforderlich.

Da momentan seitens des Abwasserzweckverbandes die notwendige Abflusskapazität zur Weiterleitung in die Kläranlage nicht zur Verfügung steht, werden als Übergangslösung zwei abflusslose Sammelgruben mit einer Aufnahmekapazität von je 7 m³ errichtet.

Nach Erweiterung der Hauptdruckrohrleitung zur Kläranlage seitens des Zweckverbandes wird eine Sammelgrube zu einem Pumpwerksschacht umgebaut und ein Abwasserpumpwerk errichtet, welches dann die Ableitung des Schmutzwassers in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sicherstellt. Die zweite Sammelgrube wird für die Aufnahme von Fäkalwasser aus Chemietoiletten umgerüstet, da eine direkte Einleitung in die Kanalisation nicht erlaubt ist.

Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen wird im Bereich der Sammelgruben eine Höhenentlüftung mittels Aspiromat errichtet.

5.9.6 Verkehrswegearbeiten

Die Verkehrsflächen auf dem Caravanstellplatz werden im Mischprinzip unter Einhaltung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 6-7 km/h errichtet.

Für Verkehrswege mit Beidrichtungsverkehr ist eine verfügbare Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen, wobei zur optischen Fahrbahneinengung ein 3,00 m breiter Mittelstreifen aus Öko-Betonsteinpflaster und zwei seitlich angeordnete, befahrbare Seitenstreifen mit einer Breite von je 1,25 m in Mineralgemischbauweise errichtet werden.

Bei den im Einrichtungsverkehr befahrenen Verkehrswegen reduziert sich die Breite der Seitenstreifen auf jeweils 0,50 m, so dass eine verfügbare Fahrbahnbreite von 4,00 m zur Anwendung kommt.

Die Verkehrswege auf dem Caravanstellplatz werden mit einer Querneigung von 2,5% hergestellt.

Fahrbahnaufbau Pflaster:

10 cm Betonsteinpflaster
3 cm Natursand-Kies-Gemisch
15 cm Schottertragschicht
37 cm Frostschuttschicht
65 cm Gesamtaufbau

Fahrbahnaufbau Schotter:

2 cm Grand
20 cm Schottertragschicht
38 cm Frostschuttschicht
60 cm Gesamtaufbau



Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über das Quergefälle der Fahrbahn in die Straßenseitenräume abgeleitet und dort oberflächennah zur Versickerung gebracht.

5.9.7 Einfriedung

Das gesamte Gelände ist einzufrieden. Für die nördliche, südliche und westliche Grundstücksgrenze ist ein 1,80 m hoher Maschendrahtzaun geplant.

An der östlichen Grundstücksgrenze wird ein Stahlgitterzaun gesetzt.

Im Bereich Triftstraße (östliche Grundstücksgrenze) ist eine Toranlage (4,0 m breit) mit Eingangstür vorgesehen.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Tür (1,0 m breit) geplant.

5.9.8 Brauchwasser / Löschwasser

Für die Bewässerung der Grünanlage des Grundstücks wird eine Brauchwasserversorgungsanlage vorgesehen. Dazu ist ein Brunnen zu bohren. Die Anlage (Pumpe und Kessel) wird im Gebäude installiert. Auf dem Gelände ist eine separate Brauchwasserleitung zu verlegen. Die Brauchwasserentnahme erfolgt über Gartenhydranten.

Die Löschwasserentnahme erfolgt ebenfalls über den genannten Brunnen. Die Entnahmemenge von 48m³/h zu Löschzwecken für die Erstbrandbekämpfung kann gewährleistet werden. Für die Bewässerung der Grünflächen wird eine tägliche Entnahmemenge von weniger als 8m³ berechnet. Die jährliche Entnahmemenge wird auf 1500m³ begrenzt. Die Ausführung der Brunnenanlage erfolgt gemäß den Auflagen der Unteren Wasserbehörde aus der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 26.05.05.

5.9.9 Trinkwasser

Der Trinkwasseranschluss wird in dem geplanten Pförtnerhaus errichtet.

Die Trinkwasserversorgung für das gesamte Grundstück erfolgt über neu zu verlegende Einzelstränge DA 63 PE vom Hausanschluss aus. Die Einzelstränge können separat abgesperrt und entleert werden. Somit ist ein Sommer- und Winterbetrieb gewährleistet.

5.9.10 Fernsehen

Die Verlegung eines Fernseekabels ist auf Grund der bevorstehenden Erschließung mit dem terrestrischen Digitalfernsehen durch die Rundfunkanstalten nicht vorgesehen.

5.9.11 Straßenbeleuchtung

Das gesamte Gelände des Caravanstellplatzes ist mit einer orientierenden Mindestbeleuchtung zu versehen. Dazu werden Mastaufsatzleuchten im Bereich der Einmündungen von Verkehrswegen positioniert.

5.9.12 Gasversorgung

Der Gasanschluss erfolgt in dem geplanten Pförtnerhaus. Von dort aus wird eine Gasversorgungsleitung zu den Heizgeräten des Ferienhauses und des Sanitärgebäudes verlegt.



5.9.13 Telefon

Der Caravanplatz erhält einen Telefonanschluss, der an der Außenwand des Pförtnerhauses errichtet wird. Im Rahmen der inneren Erschließung wird ein Fernsprechkabel zu den Ferienwohnungen und zum Betriebsgebäude verlegt. Auf dem Platz wird ein frei zugängliches Notfalltelefon errichtet

5.9.14 Elektroanschluss

Der Elektrohausanschluss wird an der Gebäudeaußenwand der Anmeldung installiert. Der Zählerschrank und die Hauptverteilung werden in dem Gebäude der Anmeldung untergebracht. Die Errichtung von Unterverteilungen ist im Ferienwohnungskomplex und im Betriebsgebäude vorgesehen.

Von den Haupt- bzw. Unterverteilungen werden alle Verbrauchergruppen (wie Ferienhaus, Sanitärgebäude, Betriebsgebäude, Versorgungssäulen, usw.) separat angeschlossen.

5.9.15 Sonstiges

Für die Caravanstellplätze werden insgesamt 25 Versorgungssäulen aufgestellt. Die Versorgungssäulen erhalten Elektroanschlüsse und Wasseranschlüsse.

Gleichzeitig werden im Bereich der Versorgungssäulen Abwasseranschlüsse vorgesehen.

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.

5.10 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Während der Planaufstellung haben Bewohner und Behörden gleichermaßen die Frage nach zusätzlichen Lärmimmissionen durch den Bau des Caravanplatzes aufgeworfen. Im Rahmen der Abwägung wurde demzufolge eine Lärmtechnische Untersuchung basierend auf exakten Verkehrszählungen in der Triftstraße und Labahnstraße angestellt. Die Zusammenfassung dieser Untersuchung der SKH Ingenieurgesellschaft vom April 2005 wird hiermit nachfolgend abgedruckt:



7 Zusammenfassung und Planungsempfehlungen

Die Gemeinde Dreikaiserbäder, Ortsteil Seebad Heringsdorf beabsichtigt mit dem B-Plan-Nr. 18 „Caravanstellplatz an der Triftstraße bis zum Sackkanal“ die baurechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines Caravanstellplatzes mit einer Kapazität von 70 – 75 Stellplätzen in der Triftstraße zu schaffen. Die Zufahrt soll aus Richtung B 111 über die Triftstraße und die Ausfahrt über den Dünenweg und die Labahnstraße bis zur B 111 erfolgen. Dazu lagen verkehrsplanerische Untersuchungen vor.

Im Rahmen dieser Lärmimmissionsprognose war zu untersuchen, ob durch die Errichtung des Caravanstellplatzes eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Straßen zu erwarten ist, die zu einer zusätzlichen Lärmbelastung für die vorhandene und geplante Wohnbebauung führt.

Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte nach der städtebaulichen Richtlinie DIN 18005.

Die durch SKH Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführte Lärmimmissionsprognose für den Caravanstellplatz in der Gemeinde Seebad Heringsdorf zeigt folgendes Ergebnis:

Als primär für die Verkehrsbelastung der schutzbedürftigen vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist die Bundesstrasse B 111 anzusehen. Die Berechnung der Isophonen ergab, dass saisonalabhängig Mindestabstände zur Straßenachse von ≥ 127 m erforderlich sind, um die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet Tag/Nacht einzuhalten. Die Wohnbebauung entlang der B 111 befindet sich innerhalb dieser Isophonen und ist damit bereits heute von hohen Orientierungswertüberschreitungen betroffen (Vergleich Schallimmissionsplan/Lärminderungsplanung).

Durch den geplanten Caravanstellplatz sind auf der Triftstraße und Labahnstraße Emissionserhöhungen von ca. 0,5 bis 1,0 dB(A) am Tag zu erwarten, was einer Abstandsvergrößerung zur Orientierungswerteinhaltung von etwa 1 bis 2 m bedeutet.

Planung Bebauung B-Plan-Nrn. 14 und 16:

Für die geplante Wohnbebauung der B-Pläne Nr. 14 und 16 parallel zur Triftstraße ist **ohne** Zusatzbelastung durch den Caravanstellplatz ein Mindestabstand der nutzungsspezifischen Isophonen zur Einhaltung der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) Tag/Nacht von ≥ 15 m zur Straßenachse der Triftstraße einzuhalten. Dieser Abstand ist bei der Bauleitplanung für die Baugrenzen auszuweisen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zum Caravanstellplatz erhöht sich der Mindestabstand zur Einhaltung des Orientierungswertes am Tag um 2 m (von 10 m auf 12 m). Wird aber schon in der Planung der erforderliche Abstand zur Einhaltung des Orientierungswertes für den Nachtzeitraum berücksichtigt, sind für die geplante Wohnbebauung keine Konflikte zu erwarten.

Bestand Triftstraße:

Die Anlieger der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Triftstraße werden weder subjektiv noch objektiv die Erhöhung von 1 dB(A) wahrnehmen können, denn das menschliche Gehör registriert erst einen Unterschied ab etwa 3 dB(A) objektiv, was einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens bedeuten würde. Diese rein rechnerischen Pegelerhöhungen basieren auf dem Zuwachs des Schwerverkehrs, wonach der Caravan lt. RLS-90 einzuordnen ist. Von den Motorengeräuschen kann der Caravan jedoch eher wie ein Pkw charakterisiert werden. Geräuschintensive Vorgänge wie bei einem Lkw treten bei angemessenem Fahrverhalten nicht auf.



Die im ungünstigsten Fall betroffenen Wohnhäuser befinden sich gegenwärtig in einem Abstand von ca. 8 bis 10 m von der Triftstraße. Die Isophone WA TAG ohne/mit Caravans weist eine Entfernung von 10/12 m aus. D. h. auch heute schon werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Wohnbebauung bzw. Grundstücksgrenze in den wenigsten Fällen eingehalten bzw. für ein Wohnhaus östlich der Triftstraße überschritten. Eine Mehrbetroffenheit ist aufgrund der Zunahme des Abstandes von 10 auf 12 m aber nicht nennenswert, so dass keine Verschlechterung der Lärmimmissionssituation zu erwarten ist.

Bestand Labahnstraße:

Auch die Anlieger der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Labahnstraße werden weder subjektiv noch objektiv die Erhöhung von 0,5 dB(A) wahrnehmen können. Die im ungünstigsten Fall betroffenen Wohnhäuser befinden sich gegenwärtig in einem Abstand von ca. 6 bis 10 m von der Labahnstraße. Die Isophone WA TAG ohne/mit Caravans weist eine Entfernung von 22/23 m aus. D. h. auch heute schon werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Wohnbebauung in den wenigsten Fällen eingehalten bzw. für 6 Wohnhäuser östlich und 7 Wohnhäuser westlich der Labahnstraße überschritten. Eine Mehrbetroffenheit ist aufgrund der Zunahme des Abstandes von 22 auf 23 m aber nicht nennenswert, so dass keine Verschlechterung der Lärmimmissionssituation zu erwarten ist.

Die Bedenken der Anwohner/Immissionsschutzbehörde hinsichtlich der Verschlechterung der Lärmimmissionssituation durch den Caravanstellplatz und den damit verbundenen Verkehrszuwachs von maximal 40 Kfz/d können somit entkräftet werden.

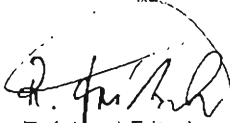
Zur angestrebten Einhaltung der Orientierungswerte an der vorhandenen Bebauung ist der Einsatz von Lärminderungsmaßnahmen (Verbesserung der Fahrbahnoberfläche, Geschwindigkeitsreduzierungen, Abstandsvergrößerung von geplanten Wohnanlagen, Verkehrsverlagerung etc.) im Rahmen städtebaulicher Planungen/verkehrsrechtlicher Planungen zu überprüfen. Dies ist nicht dem Investor des Caravanstellplatzes, sondern der Gemeinde selbst zu übertragen.

SKH Ingenieurgesellschaft mbH

im Auftrag


Bettina Köhn
Projektleiterin Lärmschutz




Reinhard Fritsche
Ingenieur Lärmschutz



Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind außerdem bereits in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet 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.

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.

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

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. Beim Wiedereinbau von Boden ist die LAGA-Mitteilung 20 – Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – Stand 6. November 1997 – zu beachten.

5.11 Begrünung / Ausgleichsregelung

Es ist beabsichtigt, neben dem als Ausgleichsmaßnahme anzulegenden Feuchtbiotop noch weitere 21 Laubbäume der Art *Fagus sylvatica* „Dawyck“ (Säulenbuche) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahme dient stadthygienischen Zwecken (Schattenspende, Luftverbesserung) und zur Vernetzung mit dem umgebenden Naturraum. Es ist vorgesehen, zum naturräumlichen Ausgleich des Eingriffes, außerhalb des Plangebietes eine Heckenpflanzung anzulegen (Siehe integrierter Grünordnungsplan). Weiterhin war durch Vereinbarung zu sichern, dass extern in der Gemeinde Koserow auf derzeit 250m² landwirtschaftlicher Nutzfläche Magerrasen entwickelt wird. Im Plangebiet werden außerdem zwei Grünflächen von 5m Breite zwischen den Standplätzen angelegt und eine Kinderspielfläche für 3 – 12 jährige,



die überwiegend begrünt ist. Die genannte Kinderspielfläche befindet sich am Hauptzugang vonseiten der Triftstraße, hat jedoch keinen öffentlichen Charakter.

5.12 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 sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- 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.
- Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es 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 der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Es kann weiterhin 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.



5.13 Nachrichtliche Übernahme

- Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentum für Kohlenwasserstoffe. Das Bergamt Stralsund, als zuständige Behörde, teilte jedoch mit Schreiben vom 02.07.04 und 22.02.05 mit, dass bergbauliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Der Bergwerkseigentümer, die EEG – Erdgas Erdöl GmbH, hat mit Schreiben vom 19.07.04 und 21.01.05 keine betrieblichen Anlagen auf dem Planungsgrundstück angezeigt, so dass keine Anpassung der geplanten baulichen Anlagen erfolgen muss.



II GRÜNORDNUNGSPLAN

1. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das 1,1 ha große Plangebiet befindet sich im Teil Neuhof der Gemeinde Dreikaiserbäder, Ortsteil Seebad Heringsdorf. Der Untersuchungsraum ist identisch mit dem ca. 1,2 ha großen Grundstück, welches aus den Flurstücken 71/3 und 71/4 der Flur 6 der Gemarkung Neuhof besteht.

Er wird begrenzt:

- im Norden vom Streesengraben, an den sich eine stillgelegte Erdgasbohrungsfläche mit Schlammgruben anschließt,
- im Osten von der Triftstraße,
- im Westen vom Sackkanal und dem daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Niederungsgebiet,
- im Süden von mit Wirtschaftsgebäuden der ehemaligen Gärtnerei bestandenen Bau/Brachland.

Das Gebiet umfasst 920 m² versiegelte Flächen in Form eines Wirtschaftsweges und ehemaliger Betriebsgebäude sowie 10.180 m² unversiegelte Flächen. Diese sind zum größten Teil mit Staudenfluren bestanden, lediglich 1.190 m² der Fläche werden von Gehölzen eingenommen.

Der Untersuchungsraum wurde schon vor über 100 Jahren gewerblich genutzt. Die letzte Nutzung als gemeindlicher Wirtschaftshof wurde vor ca. 10 Jahren aufgegeben. Trotzdem sind die Auswirkungen dieser Zeit auf dem Gelände zu erkennen. Wie auch aus dem Baugrundgutachten zu ersehen ist, sind auf nahezu dem gesamten Gelände Schuttauuffüllungen vorgenommen worden. Der Baugrund ist zwar nicht gesundheitsgefährdend, aber doch im erheblichen Maß durch Schadstoffeintrag beeinträchtigt.

Im Rahmen des B- Planes ist vorgesehen, auf dem Gelände einen Caravanstellplatz mit maximal 75 Stellplätzen zu errichten. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung von maximal 1-geschossigen Empfangs- Wohn- und Sanitärgebäuden auf den Baufeldern vorgesehen. Zur Erschließung des Platzes ist die Einrichtung einer teils voll- und teils teilversiegelten Zufahrt 4,0 bis 5,5 m breit und teilversiegelten PKW – Stellplätzen geplant.

Die Caravanstellplätze werden ggf. lediglich mit einer Schotterschicht bewehrt und sind somit als unversiegelt anzusehen.

Das anfallende Regenwasser soll zunächst auf den unversiegelten Flächen versickern. Überschüssiges Regenwasser wird in den vorhandenen Vorfluter (Streesengraben) abgeleitet.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet die Pflanzung von Säulenbuchen in Alleeform und die Einrichtung eines Feuchtbiotops, welches auch zu Anschauungszwecken nutzbar sein sollte und gleichsam als grüner Auftakt des Platzes dient, vorgesehen.



Die Aufteilung des Plangebietes lt. B- Plan ändert sich wie folgt:

	Bestand	Planung	
1. Grünflächen	10.180,00 m²	1. Grünflächen	1.175,00 m²
dav. Gehölz	1.190,00 m ²	dav. Anpflanzungen	315,00 m ²
dav. Grünflächen	8.990,00 m ²	dav. Biotop	650,00 m ²
		dav. Spielplatz	210,00 m ²
2. Gewerbe	350,00 m²	2. Stellflächen	6.575,00 m²
3. Verkehr	570,00 m²	4. Bauflächen	820,00 m²
		5. Verkehr	2.530,00 m²
		dav. Zufahrt versiegelt	1.110,00 m ²
		dav. Zufahrt teilversiegelt	1.300,00 m ²
		dav. Parkplatz teilvers.	120,00 m ²
Gesamtfläche	11.100,00 m²		11.100,00 m²

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Grünordnungsplan auf Grundlage folgender gesetzlicher Grundlagen erarbeitet:

Die Definition für Eingriffe ist im § 14 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern in Anlehnung an § 8 Bundesnaturschutzgesetz wie folgt definiert:

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(2) Eingriffe sind insbesondere:

12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m² ...

In § 15 LNatSchG ist die Zulässigkeit, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft beschrieben.

1. die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden sind oder

2. die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht auszugleichen sind, es sei denn, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft zurückzutreten haben.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn das Vorhaben mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft in gleicher Weise erreicht werden kann.

(1) Wer in Natur und Landschaft eingreift, ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen

(2) Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 und 2 bedürfen der Genehmigung

(3) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn und soweit

1. die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden sind oder

2. die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht auszugleichen sind, es sei denn, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft zurückzutreten haben

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn das Vorhaben mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft in gleicher Weise erreicht werden kann.



- (4) Unvermeidbare Beeinträchtigung bei Eingriffen in Natur und Haushalt hat der Planer darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahmen). Dabei hat die Wiederherstellung Vorrang vor der Neugestaltung.
- (5) Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, aber vorrangig, hat der Verursacher möglichst in der vom Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen. (Ersatzmaßnahmen). Dabei ist auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen
- (6) Können die durch einen nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriff verursachten Beeinträchtigungen der Natur auch durch Ersatzmaßnahmen nach Absatz 5 nachweisbar nicht behoben werden, so hat der Verursacher für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft eine Ausgleichszahlung zu leisten. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Ersatzmaßnahmen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht vorgenommen werden können

3. SCHUTZAUSWEISUNGEN

Das B-Plan-Gebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet von nationaler, internationaler oder europäischer Bedeutung. Es ist Bestandteil des LSG und Naturparks Usedom.

Es gibt im Plangebiet keine geschützten Biotope nach § 20 LnatSchG – MV.

4. BESTANDSAUFNAHME DER SCHUTZGÜTER, BEWERTUNG

4.1 Landschaftsbild und Erholung

Naturräumlich liegt Heringsdorf im östlichen Teil des Mecklenburgisch Vorpommerschen Küstengebietes, das hier ohne auffällige Landschaftsgrenzen in das Binnenland übergeht. Dieser Teil bildet die naturräumliche Einheit Usedomer Hügelland und erstreckt sich als westliche Flanke der Oderbucht über eine Länge von rund 45 km in Nordwest- Südost- Ausrichtung.

Dieser Stauchendmoränenbereich ist geprägt von küstenseitigen Seesandebenen, den Kammlinien der Endmoränen und von verschiedenen Gletscherzungenbecken, die sich heute als vermoorte Niederungen präsentieren.

Das Plangebiet liegt in einer Niederung.

Von Osten nach Westen steigt das Gelände relativ gleichmäßig um ca. 2,0 m an um dann wieder in Richtung Sackkanal ca. 1,0 m abzufallen. Deutlich tiefer als die allgemeine Geländeentwicklung liegt die mit Gehölzen bestandene Senke westlich der Triftstraße. Diese befindet sich nochmals 1,0 m tiefer als das Umgebungsniveau

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch seine vorherigen gewerblichen Nutzungen geprägt. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Schuttablagerungen.

Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch Siedlungstätigkeit gekennzeichnet.

Blickbeziehungen ergeben sich keine.



Die Erholungseignung des Gebietes ist momentan, verglichen mit den Erholungspotentialen entlang des Ostseestrandes und der Promenade, nicht gegeben.

Aufenthaltsflächen für Kurzzeiterholung fehlen innerhalb des Gebietes vollständig.

Bewertung:

Zur Bewertung werden 5 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1-4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) nach dem Gesichtspunkt, inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- | | |
|--|------------|
| ① Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (Baumbestand) | 1 - gering |
| ② Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten | 1- gering |
| ③ Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen | 1- gering |
| ④ Charakteristische, auffallende Vegetationsaspekte im Wechsel der Jahreszeiten (z.B. Obstblüte) | 1- gering |
| ⑤ Markante geländemorphologische Ausprägungen | 1 – gering |
| ⑥ Naturhistorische bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile | 1 - gering |

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 anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes wird das Landschaftsbild trotz der großräumlichen hohen Einordnung lt. Karte 8 und 22 GLRP als **gering** - wertig und als ein Wert- und Funktionselement mit **allgemeiner** Bedeutung eingeschätzt.

4.2 Hydrologie

Der Flurabstand Grundwasser ist sehr unterschiedlich. Er beträgt 3 bis 0,3 m. Mittig an den höchsten Geländepunkten ist der Flurabstand am größten. Grundwassertiefen von 0,3 bis 0,8 m ergeben sich im Bereich der Senke und des geplanten Biotops. Nördlich der derzeitigen Zufahrt zeigt sich ein Flurabstand von 0,5 m.

Ein Schutz gegen eindringende Schadstoffe liegt dort vor, wo bindige Schichten über den grundwasserführenden Schichten lagern. „Auf einem Großteil des Gebietes lagern oberflächennah ... stark sandige, schwach kiesige und/ oder schwach bis mäßig tonige Schluffe über den Sanden“. (Baugrundgutachten v. 26.02.03, Autor: Dipl. – Ing. Hartmut Köhler)



Der größte Teil des Geländes ist daher gegen eindringende Schadstoffe mäßig geschützt.

Nennenswerte Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Westen durch den Sackkanal und im Norden durch den Streesengraben begrenzt. Da das Vorhaben keine mittelbaren Auswirkungen auf die Umgebung haben wird, wurden diese Gewässer nicht in die Untersuchungen einbezogen.

Bewertung:

Zur Bewertung werden 3 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1- 4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- ① Freiheit der Grundwasservorkommen von Schad- und Nährstoffen – Das Grundwasser ist relativ ungeschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe. Wegen der vorhergehenden intensiven Nutzung des Geländes ist von einer hohen Nähr- und Schadstoffbelastung des Grundwassers auszugehen. 1 - gering
- ② Grad der Grundwasserneubildung – Die Versickerung des Oberflächenwassers dürfte angesichts des durchlässigen Deckungssubstrats hoch sein. 2 - mittel
- ③ Einordnung als Heilquellen und Mineralbrunnen 1 - gering

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

4.3 Boden

„Das Untersuchungsgebiet gehört zu einer Regionalgeologischen Einheit. Aufschüttungen sowie holozäne Bildungen lagern über glazialen Sand, Lehm und Mergel.

Geländenah stehen lokal natürlicher Ober- bzw. Kulturboden, Kolluvium, Torf und/oder Auffüllungen aus dem Bau- und Abfallgeschehen bzw. der Geländeregulierung sowie dem Graben- und Leitungsbau an. Anhand der vorliegenden Erkundungsergebnisse werden Mächtigkeiten der aufgeschütteten und humosen Böden bis zu 2,4m überwiegend aber bis zu ca. 1,0m angegeben. Eine Ausnahme bildet die durch mehrere RKS näher ausgegrenzte Niederung mit einer erkundeten Moortiefe von maximal 3,3 m.“ (Baugrundgutachten v. 26.02.03, Autor: Dipl. – Ing. Hartmut Köhler)

Der anstehende Mutterboden besteht aus humosem Sand, die Aufschüttungen aus organisch durchsetzten Lockergesteinen, Lehm, Sand, Mutterboden und Torf. Unter den holozänen und anthropogenen Bildungen stehen i.d.R. Sande der Endmoräne an.

Der GLRP sagt aus, dass im Plangebiet:

- Karte 9 - keine Böden mit höherer natürlicher Ertragsfähigkeit vorkommen
- Karte 10 - kein Rohstoffabbau erfolgt
- Karte 11 - der anstehende Boden eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit aufweist.



Bewertung:

Zur Bewertung werden 5 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1- 4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- ① Freiheit von anthropogener Beeinflussung – Der Grad der anthropogenen Beeinflussung infolge der Nutzung durch Befahren (Verdichtung) und Nähr- und Schadstoffeintrag
(Beeinflussung des Bodenlebens) ist sehr hoch 1- gering
- ② Bodenfruchtbarkeit(Sandböden, Aufschüttungen mit geringer Bodenwertzahl) 1- gering
- ③ Grundwasserschuttfunktion – schluffige Sandschichten sind mäßig empfindlich gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen 1- gering
- ④ Grad der Grundwasserneubildung 2 - mittel

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

4.4 Klima / Luft

Regionalklimatische Einordnung

„Das Klima der Region ist durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet: Es besteht ein übergeordneter großräumiger Klimawandel in west-östliche Richtung vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren mit einem breiten Übergangsgebiet. Die Planungsregion liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, Dieser großräumige Klimaübergang wird von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert.

Der großräumige West- Ost- Klimawandel ist durch eine kontinuierliche Abnahme der Luftdruckgradienten und Windgeschwindigkeiten, der Luftfeuchte und der Niederschläge sowie eine langsame Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung und Winterstrenge sowie der Sonnenscheindauer gekennzeichnet.

Während die Gebiete westlich der Planungsregion und der nördliche Küstenraum fast durchweg jährliche Niederschläge von mehr als 575 mm, aufweisen, gehören die südlichen und östlichen Bereiche der Planungsregion zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten.....

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima dieses Raumes ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Zu den Besonderheiten des Klimas im unmittelbaren Küstenbereich gehört die Land-Seewind-Zirkulation. Sie entsteht durch Druckdifferenzen zwischen Land und Meer infolge des unterschiedlichen Wärmeabsorptions- und Strahlungsreflexionsvermögens beider Medien. Der Seewind, der die Windstärke um 1-2 Bft erhöhen und Temperatursprünge von 3-9 K zur Folge haben kann, vermag bis 20 km landeinwärts vorzudringen. Der Landwind ist schwächer ausgeprägt und reicht nur ca. 8 km auf



die See hinaus. Im Mittel ist im Sommer an 3-8 Tagen pro Monat mit einer Land-Seewind-Zirkulation zu rechnen". (GLRP – Vorpommern)

Laut GLRP – Vorpommern liegen folgende Werte für die Planungsregion vor:

Durchschnittliche Lufttemperatur: 7,9 – 8,1° Celsius

Tabelle 2 – Mindeststandards zum Schutz der menschlichen Gesundheit

Mindeststandards zum Schutz der menschlichen Gesundheit (Wohnen, siedlungsnahe Erholung)					Löcknitz		Zingst		Ueckermünde	
Schadstoff	Vergleichswerte (TA/Luft)		Mindeststandards		I 1	I 2	I 1	I 2	I 1	I 2
	IW 1	IW 2	IW 1	IW 2						
SO ₂ [µg/m ³]	140	400	50	140	12	75	5,1	395	9,5	57
NO ₂ [µg/m ³]	80	200	50	140	14	41	8,6	32	11	40
CO [mg/m ³]	10	30	10	15	0,09	0,38	-	-	-	-
Schwebstaub [µg/m ³]	150	300	75	150	24	83	16	53	29	102

Tabelle 3 - Mindeststandards zum Schutz der Vegetation

Schadstoff (Maßeinheit)	Mindeststandard	Löcknitz	Zingst	Ueckermünde
SO ₂ [µg/m ³]	30	12	5,1	9,5
NO ₂ [µg/m ³]	30	14	8,6	11

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind einerseits durch den umgebenden Gehölzbestand und andererseits durch die Bebauung und die vorherige Nutzung geprägt.

Die Gehölze wirken luftverbessernd (Sauerstoffproduktion, staubbindend) und hemmen den Luftaustausch. Die durch die Bebauung verursachte Emission hat eine Verschlechterung der Luftqualität zur Folge. Die Brache wirkt als Kaltluftproduktionsfläche vor allem in den Senkenbereichen.

Bewertung:

Zur Bewertung werden 4 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1-4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) nach dem Gesichtspunkt, inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- | | |
|--|------------|
| ① Freiheit von Schadstoffen der Luft – | 1- gering |
| ② Existenz von Luftaustauschbahnen | 1 - gering |
| ③ Frischluftproduktion (Gehölze) | 1- gering |



④ Kaltluftproduktion

2 - mittel

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

4.5. Fauna

Ergebnisse einer systematischen Erfassung der Fauna im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die 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 im Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.

Daher wurden keine faunistischen Aufnahmen durchgeführt.

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

Bewertung:

Die Fauna wurde nicht bewertet.

4.6 Flora

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet sind - Traubeneichen – Buchenwälder. Folgende Aussagen zum Naturraum sind enthalten.

im GLRP: Karte 6: Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume -Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Karte 21: Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Bestandserfassung der Flora wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt.

Die Zusammensetzung der Biotope stellt sich folgendermaßen dar:

RHU – Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

Dieser Biotoptyp nimmt den größten Teil des Untersuchungsgebietes ein.

Dominierende Arten sind: *Urtica dioica*, *Cirsium arvense*, *Calamagrostis epigeios*, *Dagtylis glomerata*, *Galium aparine*

Als kleinflächig dominante Arten sind anzutreffen: *Abthruscus sylvestris*, *Aegopodium podagaria*.



Begleitende Arten: *Pimpinella saxifraga*, *Holcus lanatus*, *Phragmites communis*, *Rumex obtusifolius*, *Artemisia vulgaris*, *Hypericum perforatum*

Wertstufe: 1 - Die Einstufung erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass trotz ganzjähriger Nutzung durchaus Ruhephasen für die Vegetation eintreten werden. Die sich unter diesem Gesichtspunkt entwickelnden ruderalen Trittfuren sind ökologisch ebenfalls wirksam, können aber nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass auf einem großen Teil der Fläche Schuttablagerungen und andere wesentliche Auswirkungen menschlicher Nutzung, wie Schad- und Nährstoffeintrag vorhanden sind.

BBA – Älterer Einzelbaum

Die vereinzelt anzutreffenden Bäume sind:

3 x *Taxus baccata* nordöstlich des Gebäudekomplexes

1 x *Alnus glutinosa* nördlich des Gebäudekomplexes

2 vergreisende Obstbäume nördlich der Zufahrt

Wertstufe: 4

PHZ – Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Eine durchgewachsene *Carpinus betulus* – Hecke befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze.

Wertstufe: 1

PHX – Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen

Die Gebüschflächen befinden sich im Osten des Plangebietes in den Senkenbereichen und setzen sich zusammen aus:

Salix alba, *Salix viminalis*, *Populus alba*, *Alnus glutinosa* und vergreisende Obstbäume.

Wertstufe: 1

PER – Artenarmer Zierrasen

Der Scherrasen im Osten des Plangebietes besteht aus einjährigem Trittrasen – *Poa annua*, *Matricaria discoidea* – und mehrjährigem Trittrasen – *Lolium perenne*, *Taraxacum officinale*, *Plantago major*

Wertstufe: 0

Nachfolgende Siedlungsflächen sind Überreste der vorherigen Nutzungen und befinden sich im Zentrum des Plangebietes

OVU - Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt

ODS – Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage

Die Zusammensetzung der Biotope stellt sich folgendermaßen dar:

Wertstufe: 0



	Biotoptyp	Fläche (m²)	Anteil (%)
RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	8.630,00	77,75
BBA	Älterer Einzelbaum	180,00	1,62
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	170,00	1,53
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	840,00	7,57
PER	Artenarmer Zierrasen	360,00	3,24
OVU	Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt	570,00	5,14
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	350,00	3,15
		11.100,00	100,00

5. KONFLIKTANALYSE UND KOMPENSATIONSBEDARF

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.

Als sehr geringwertig wurden die versiegelten Flächen, die Wirtschaftsgebäude und der Scherrasen 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 diesem Zeitraum 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 6 St älteren gesunden Einzelbäumen, von Siedlungsgebüsch und einer Siedlungshecke. Durch das Vorhaben kommt es zur irreversiblen Vernichtung von Biotopen und zur Versiegelung von Flächen infolge dessen die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion stark reduziert wird. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben erfolgt nicht, weil diese maximal eingeschossig geplant und landschaftsverträglich eingepasst werden.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung des Vorhabens. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Bebauung und Nutzung 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 oben stehende Auswirkungen des Vorhabens zu reduzieren:

- Befestigung der Stellflächen ohne Versiegelung
- Teilversiegelung von Teilen der Zufahrt und der Parkplätze
- Aussparung der Senke von der Nutzung
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

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 wird in erster Linie der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme zur Bewertung des Eingriffes herangezogen.

Die **gesonderte** Ermittlung des Eingriffes 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, Klima, Wasser, Boden und Fauna, wurden trotz teilweise entgegenstehender Aussagen aus dem GLRP auf Grund der Vorbelastungen im Plangebiet mit einer Wertigkeit von gering belegt, womit der Status **besondere Bedeutung** für diese Wert- und Funktionselemente **ausgeschlossen** und eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensation hierfür als ungerechtfertigt angesehen wurde.



Analyse des Konfliktpotentials der Biotope

Nachfolgend kommt es zu einer Bewertung (Wertfaktor lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung) der im vorherigen Abschnitt beschriebenen und in Karte 1 örtlich verzeichneten Biotope und gleichzeitiger Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes durch Multiplikation des Wertfaktors mit einer Kompensationswertzahl.

Es 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
- Totalverlust - Biotopbeseitigung - Versiegelung von Biotopen -
- Funktionsverlust - Umwandlung von Biotopen zu anderen Biotopen

Das Plangebiet liegt in einem anthropogen stark vorbelasteten Bereich. Die maximalen Eingriffe werden durch Baumfällungen entweder an Einzelbäumen oder in Gebüsch und durch Versiegelung verursacht. Durch den Verlust von Brutplätzen ergeben sich Auswirkungen auf störungsempfindliche avifaunistische Arten.

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

Zu 1. Nachfolgende Biotope besitzen den Wertfaktor 0 lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung oder bleiben unverändert. Es ergibt sich kein Kompensationserfordernis

Bestand	Fläche in m²	Umwandlung zu	Flächen in m²
OVU - Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt	550,00	Baufelder	30,00
		Straße versiegelt	110,00
		Straße/Parkplatz teilversiegelt	40,00
		Standplätze unversiegelt	370,00
ODS - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	350,00	Baufelder	260,00
		Straße versiegelt	70,00
		Straße/Parkplatz teilversiegelt	20,00
	900,00		900,00

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 bzw. 0,2 für



Teilversiegelung addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert. (Ortschaft, Straßen)

Bestand	Flächen in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wert stufe	Kompensationserfordernis	Freiraumbelastungsfaktor	Versiegelungsfaktor	Kf + 0,5 x Fr	Kompensationserfordernis (m ²)
RHU - Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.010,00	Baufelder	160,00	2,00	2,00	0,75	0,50	1,88	1.893,75
	1.350,00	Straße Straße/Parkplatz teilversiegelt	850,00 1.350,00	2,00	2,00	0,75	0,20	1,65	2.227,50
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	360,00	Baufelder	340,00	1,00	1,00	0,75	0,50	1,13	405,00
		Straße	20,00						
BBA - Älterer Einzelbaum	90,00	Baufelder	30,00	4,00	8,00	0,75	0,50	6,38	573,75
		Straße	60,00						
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	10,00	Straße/Parkplatz teilversiegelt	10,00	1,00	1,00	0,75	0,20	0,90	9,00
	2.820,00								5.109,00

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 ≤ 50 m multipliziert. (Ortschaft, Straßen)



Bestand	Flächen in m²	Umwandlung zu	Flächen in m²	Werts tufe	Komp ensation serfor derni s	Freir aumbl eeil ent.	Kf x Fr	Kompensations erfordernis (m²)
RHU - Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	5.955,00	Standplätze	5.955,00	1,00	1,00	0,75	1,50	4.466,25
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	210,00	Spielplatz	210,00	1,00	1,00	0,75	0,75	157,50
BBA - Älterer Einzelbaum	90,00	Standplätze	90,00	4,00	8,00	0,75	6,00	540,00
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	160,00	Standplätze	160,00	1,00	1,00	0,75	0,75	120,00
	6.415,00							5.283,75

6. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Zur Kompensation des Eingriffes durch das Bauvorhaben sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen. Die Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 gelten gleichzeitig als Festsetzungen, welche zur Übernahme in den B- Plan vorgesehen sind. Die Maßnahmen M3 und M4 sind als Ersatzmaßnahmen außerhalb des B- Plan- Gebietes zu realisieren.

Das Flächenausmaß der Maßnahmen wird anschließend ermittelt:

M1 Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in der Art *Fagus sylvatica* „Dawyck“ (Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 15m² vorzusehen. Die Bäume werden auf 7,5 Meter aufgesteift. 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 Auf der zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft festgesetzten Fläche ist die Entwicklung eines Feuchtbiotopes vorgesehen. Der anstehende organisch geprägte Boden ist auf einer Fläche von 12 x 12m² von der darüberliegenden ca. 1,0m starken Aufschüttung zu befreien, so dass sich in der entstehenden Senke mit flachen Böschungen das flurnah anstehende Grundwasser sammeln kann. Es ist eine sparsame Bepflanzung mit Weidenarten vorzunehmen und eine Pufferzone von ca. 10 m zur nächsten Nutzung vorgesehen, um die Entwicklung eines naturnahen



Ufersaumes zu unterstützen. Die sich entwickelnde Krautschicht ist 1 - 2 x im Jahr zu mähen.

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

M3 Auf einer außerhalb des Plangebietes, innerhalb des FS 71/4 liegenden Fläche mit einer Größe von 900 m² und einer derzeitigen Nutzung als Grünland ist folgende Maßnahme vorzunehmen:

Pflanzung einer 5 bis 10 m breiten Hecke aus einheimischen Gehölzen. 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.20 BauGB

M4 Auf noch zu bestimmenden Flurstücken mit einer Größe von 250 m² und einer derzeitigen Nutzung als Acker oder Intensivgrünland ist folgende Maßnahme vorzunehmen:

Umwandlung der Fläche zum Trockenrasen durch geeignete langfristig angelegte Maßnahmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

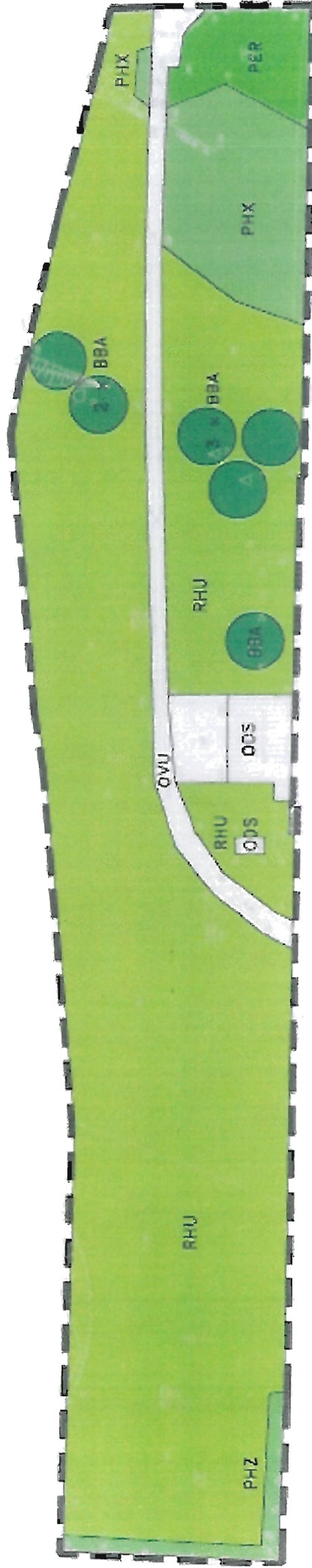
Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges

Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Kerf x Wf	Kompensationsflächenumfang (m ²)
21 St Baumpflanzungen mit 15 m ² Baumscheibe	315,00	2	3,0	0,50	1,5	472,50
Entwicklung eines Feuchtbiotopes	650,00	2	3,5	0,50	1,75	1.137,50
Heckenpflanzung außerhalb des Plangebietes	900,00	3	7,5	1	7,5	6.750,00
Umwandlung von Intensivgrasland oder Acker zu Trockenrasen	250,00	3	7,5	1	7,5	1.875,00
						10.235,00

Der Kompensationsflächenbedarf verhält sich zum Kompensationsflächenumfang nahezu 1:1 (10.392,75: 10.235,00). Der Eingriff ist ausgeglichen.

Die Kompensationsmaßnahme M1 wird spätestens 1 Jahr nach Erstbetrieb, die Maßnahme M3 spätestens 2 Jahre nach Erstbetrieb und die Maßnahme M2 spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Betriebsgebäudes auf Baufeld A realisiert.

GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF - GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B- PLAN NR. 18 "CARAVANSTELLPLATZ AN DER TRIFTSTRASSE BIS ZUM SACKKANAL" BESTAND - BIOTOPE

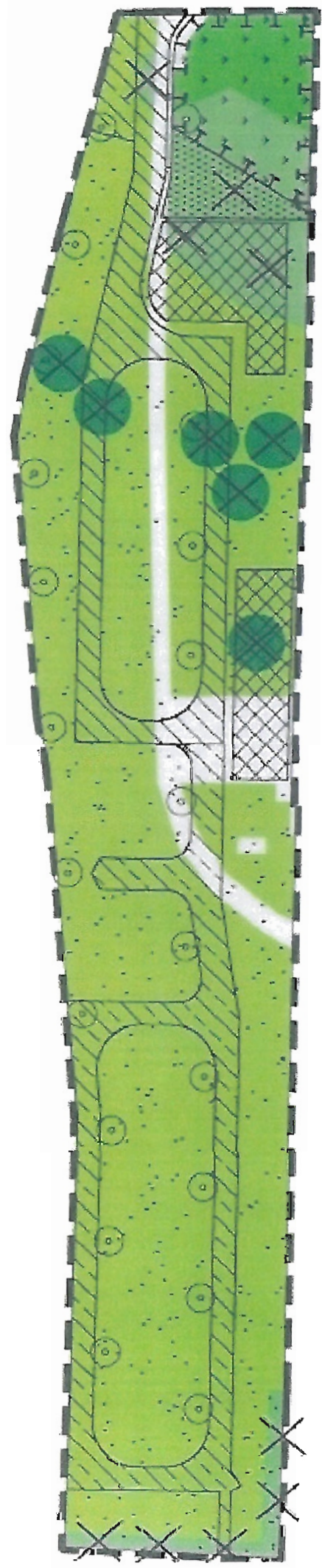


LEGENDE:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geländetyp
RHU — Ruderal- oder Staudenflur (früher als trockener Mineralboden)
- Gefäßflächen
BBA — Alterer Einzbaum
- Siedungsbiotope
PHZ — Siedungshecke aus mehrjährigen Gehäusen
PHX — Siedungsgebüsch aus heimischen Gehäusen
- PER — Artenarmer Ziergarten
- Siedungsalien
QDU — Wirtschaftsweg nicht oder teilweise geteert
QDS — Sonstige landwirtschaftliche Geflechtsanlagen

VORNAME:	GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF B- PLAN NR. 18						
BEZUG:	GRÜNORDNUNGSPLAN						
PLANUNGSEBENE:	ENTWURF						
AUSFÜHRER:	Dr. JÖRGEN LEHNER ENTWURF Nr. 18 1998, 2000, 2001 Nr. 18, 19, 20, 21						
PLANUNG:	SCHÖTZE & WAGNER KUNSTSTOFF-PLANUNG FACHBEREICH: 1 FACH: KUNSTSTOFFE Telefon: 0393 423110						
PLANUNG:	BESTANDSPLAN						
BLATT - NR.	1	DATUM	14.07.04	MASSSTAB	1:1.000	GEZEICHNET	M. KUNST

GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF - GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B- PLAN NR. 18 "CARAVANSTELLPLATZ AN DER TRIFTSTRASSE BIS ZUM SACKKANAL" KONFLIKT - BIOTOPE



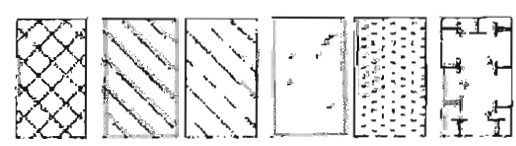
LEGENDE

— Grenze des Biotops
 — Gehwegbereich

BESTAND



PLANUNG



Pavillon/Landplatz

Baupflanzungen

VORNAME:	GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF B- PLAN NR. 18			
OBJEKT:	GRÜNORDNUNGSPLAN			
PLANUNGSPHASE:	ENTWURF			
BAUHER:	DR. JÖRGEN LEHNER BOULEVARD 3 1400 WITTMANN 44100 DUISBURG			
PLANUNG:	SCHÜTZE & WACKER KUNHART FREIRAUMPLANUNG FRIEDRICH 4 1400 WITTMANN 44100 DUISBURG			
PLANART:	KONFLIKTPLAN			
BLATT - NR.	2	DATUM	14.03.06	UNSTÄNDIG
BEARBEITER	K. K. K. K.			



Auf den Flächen für die Maßnahme M4 müssen mit Beginn des Campingbetriebes die Pflegemaßnahmen zur langfristigen Entwicklung eines Trockenrasens einsetzen.

7. KOSTENSCHÄTZUNG

Die angesetzten Einzelpreise sind auf niedrigem Niveau angesiedelt, da sich der überwiegende Teil der Kompensationsmaßnahmen in der Nähe des geplanten Caravanstellplatzes befindet und somit die Pflege durch den Platzwart ausgeführt werden kann.

			€/Einheit	€
M 1	Baumpflanzungen	21,00 St	80,00	1.680,00
M 2	Entwicklung eines Feuchtbiotopes	650,00 m²	10,00	6.500,00
M 3	Heckenpflanzung	900,00 m²	15,00	13.500,00
M 4	Entwicklung von Intensivgrasland/ Acker zu Trockenrasen	250,00 m²	15,00	3.750,00
	Gesamtsumme			25.430,00



III. VERKEHRSPLANUNG

1. VERANLASSUNG

Die Gemeinde Seebad Heringsdorf hat mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vom 02.07.2003 und dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 vom 19.05.2004 die Absicht erklärt, einen Caravan-Campingplatz im Bereich der Grundstücke der Gemarkung Neuhof, Flur 6, Flurstück 71/1 und 71/2 (jetzt 71/3 und 71/4) zu errichten.

Vorhabenträger ist Herr Dr. Lehner, Immobilienmakler aus Wittenberge.

In Vorbereitung der Auslegung des Bebauungsplanes Nr.18 gab es Einwände hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsbelastung aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Campingplatzbetriebes von Seiten des Bauausschusses, des Hauptausschusses und der Anwohner der Triftstraße.

Mit der vorliegenden Verkehrsplanung wird die Ausgangssituation im Plangebiet festgestellt, das regelmäßige Verkehrsaufkommen ermittelt und die Erhöhung des Verkehrs auf seine Verträglichkeit hin überprüft.

2. VORHANDENE SITUATION

Das 11.100 m² große Areal des geplanten Caravan-Campingplatzes befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Seeheilbad Heringsdorf der Gemeinde Dreikaiserbäder und wird im Norden durch einen Entwässerungsgraben, im Westen durch den Sackkanal, im Süden durch eine angrenzende Wohnbebauung und im Osten durch die Triftstraße begrenzt.

Als Zufahrtsstraße zum Grundstück fungiert die auf einer Länge von ca.420 m ausgebaute, in Nord-Süd Richtung verlaufende und an das Bundesfernstraßennetz (B 111) angeschlossene Triftstraße.

Im östlichen Straßenseitenraum ist von der Bundesfernstraße 111 bis zur Einmündung Dünenweg ein Gehweg in einer Breite von ca. 1,40 – 1,85 m angelegt. Die Fahrbahn ist beidseitig mittels Beton- Hochborden (Ansicht ca. 8-10 cm) eingefasst.

Die Triftstraße ist auf der gesamten Ausbaulänge im Wesentlichen in 3 Querschnitten ausgebaut:

1. Abschnitt: Einmündung „Bundesstraße 111“ bis zur Einmündung „Im Mühlenkamp“

Ausbaulänge:	ca. 210 m
Fahrbahnbreite:	ca. 4,10 m (4,35 m kurz vor der Einmündung „Im Mühlenkamp“)
Fahrbahnbefestigung:	Betondecke bzw. Betonfahrbahnplatten
Gehwegbreite:	1,40 -1,85 m
Seitenstreifenbreite:	1,15 – 2,50 m
Zul. Geschwindigkeit:	30 km/h



Max. Begegnungsfall: Lkw/Radfahrer
Pkw/Radfahrer

2.Abschnitt: Einmündung „Im Mühlenkamp“ bis Einmündung „Dünenweg“

Ausbaulänge: ca. 130 m
Fahrbahnbreite: ca. 4,60 m
Fahrbahnbefestigung: Betondecke bzw. Betonfahrbahnplatten
Gehwegbreite: 1,70 m
Seitenstreifenbreite: ca. 2,50 m
Zul. Geschwindigkeit: 30 km/h
Max. Begegnungsfall: Lkw/Radfahrer
Pkw/Pkw
Lfw/Pkw

3.Abschnitt: Einmündung „Dünenweg“ bis Zufahrt gepl. Caravan-Campingplatz

Ausbaulänge: ca. 80 m (Durchfahrt nur für Anlieger)
Fahrbahnbreite: ca. 3,75 m
Fahrbahnbefestigung: Betondecke bzw. Betonfahrbahnplatten
Gehwegbreite: (kein Gehweg vorhanden)
Seitenstreifenbreite: ca. 2,15 m bzw. 2,70 m (beidseitig der Fahrbahn)
Zul. Geschwindigkeit: 30 km/h
Max. Begegnungsfall: Lfw/Radfahrer
Pkw/Radfahrer

Da die Betonfahrbahn größtenteils in Fertigteilbauweise mittels Fahrbahnplatten hergestellt ist, sind in Höhe der Fahrbahnoberfläche die Aussparungen für die herausgeführten Befestigungen sichtbar und bilden mit den Längs- und Quertiefen zahlreiche Fahrbahnniveauebenen, die beim Befahren der Straße eine erhebliche Geräuschemission nach sich ziehen.

3. VERKEHRSENTWICKLUNG

Die Verkehrsentwicklung für den Bereich des geplanten Caravan-Campingplatzes ist in erster Linie von der Anzahl der vorgesehenen Stellplätze sowie von dem Betriebskonzept abhängig.

Das geplante Caravan – Camping – Areal ist gemäß B- Plan für 71 Stellplätze ausgelegt. Unter Ansatz einer mittleren Belegung von 70 % ist damit zu rechnen, dass im Mittel ca. 50 Stellplätze während der Urlaubssaison gleichzeitig genutzt sind.

Die Bewirtschaftung des Campingplatzes ist entsprechend der Richtlinie des Landes Mecklenburg – Vorpommern mit ca. 1,5 Vollbeschäftigteneinheiten vorgesehen. Dem Arbeitszeitaufwand für den geplanten Arbeitskräfteeinsatz von 1,5 VBE liegt eine Mindeststandzeit von 7 Kalendertagen pro Stellplatz zu Grunde, die für ca. 70 % der Buchungen relevant ist.



Für weitere 20% der Buchungen ist eine Standzeit von 7 – 14 Kalendertagen geplant. Die restlichen 10 % der Buchungen werden von Campern mit Standzeiten von ca. 4 – 12 Wochen eingenommen.

Um die Belegungskriterien zu erfüllen und die Camper an längere Standzeiten zu binden, ist die Einrichtung eines Frühbucher- bzw. Reservierungskonzeptes mit Staffelpreisen geplant. Frühbuchungen werden nur für Standzeiten von mehr als 7 Wochentagen vorgenommen. Kürzere Standzeiten werden nur in Ausnahmefällen als so genannte Lückenfüller zu höheren Buchungspreisen auf Grund des erhöhten Arbeitskräfteaufwandes angenommen.

Um die Platzbelegung übersichtlich und planbar zu gestalten, wird vom Betreiber folgender Tagesrhythmus zu Grunde gelegt:

07.00 Uhr – 11.00 Uhr	Abreise
11.00 Uhr – 12.30 Uhr	Vorbereitung der Stellplätze
12.30 Uhr – 14.30 Uhr	Mittagsruhe
15.00 Uhr – 20.00 Uhr	Anreise
20.00 Uhr – 07.00 Uhr	Nachfahrverbot

Für die Verkehrsentwicklung von und zum Caravan – Campingplatz ist daher in der Hauptsaison bei einer Auslastung von ca. 70% von folgender mittleren Verkehrsbelastung (Kfz / 24 Std.) auszugehen:

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
34 Stellplätze mit 7tägigem Wechsel	4	4	4	4	20	28	4
10 Stellplätze mit 14tägigem Wechsel	0	0	0	0	4	6	0
6 Stellplätze mit 28tägigem Wechsel	0	0	0	0	1	2	0
Anlieferverkehr	2	2	2	2	2	2	2
Bewirtschaftung	2	2	2	2	2	2	2
Verkehrsbelastung	8	8	8	8	29	40	8

Die ermittelte Verkehrsbelastung von 40 Kfz / 24 Std. wird nach Auswertung der geplanten Belegungsdaten an den Samstagen als Hauptanreise- bzw. -abreisetag zutreffen, wobei entsprechend des Betriebskonzeptes sich die Verkehrsströme nicht begegnen und somit ein weiteres Konfliktpotenzial ausgeschlossen ist.

Eine zusätzliche Nutzung der Caravans zum Zwecke der näheren Umgebungserkundung ist nicht berücksichtigt, da von den Caravanbesitzern entsprechend des Erholungsprofils fast ausnahmslos Fahrräder zu diesem Zweck mitgeführt werden.

Für die Gesamtverkehrsentwicklung ist zu dem bereits ermittelten Verkehrsaufkommen aus dem Campingplatzbetrieb noch das Verkehrsaufkommen



aus dem vorhandenen bzw. geplanten Wohnungs- bzw. Ferienwohnungsbestand zu berücksichtigen. Dieser setzt sich gemäß einer Zuarbeit der Gemeinde Seebad Heringsdorf bzw. des Gastgeberverzeichnisses des Zweckverbandes wie folgt zusammen:

	Straße	WE*	Fewo/A/FH*	Bemerkungen
	Triftstraße	22	15	
	Dünenweg	206	1	
	Labahnstraße	51	25	Ggf. halbieren, weil die Zufahrt aus Richtung Ahlbeck über Lindemannstraße erfolgt
	Gartenstraße	11	12	
B-Plan Nr.14	Im Mühlenkamp ges.	25/68	17/34	Vorhanden/noch möglich
	-Beckumer Straße	2	0	
	Freie Grundstücke	11x2	11	
	-Folgariastraße	1	16	
	Freie Grundstücke	10x2	10	
	Im Mühlenkamp	22	1	
	Freie Grundstücke	13x2	13	
B-Plan Nr.16	Ehemalige Gartenanlage	5x2	5	Noch möglich
Gesamt		315/78	70/39	Vorhanden/noch möglich

* WE – Wohnung, Fewo – Ferienwohnung, A – Appartement, FH – Ferienhaus

Außerdem stehen nach einer telefonischen Auskunft des Gästehauses der Vario Service GmbH im Dünenweg 16 insgesamt 207 Betten und ca. 65 eigene Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

4. VARIANTENDISKUSSION

Für die zukünftige Verkehrsführung sind 2 Hauptvarianten zu betrachten:

Variante 1: Verkehrsführung im Beidrichtungsverkehr

Die Fahrbahn der Triftstraße wäre in überschaubaren Abständen auf mindestens 4,75 m zur Abwicklung des Begegnungsfalles Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit von 30 km/h zu verbreitern. Außerdem müssten die Eckausrundungen des unmittelbaren Einmündungsbereiches B 111/Triftstraße zur Gewährleistung des Begegnungsfalles Caravan/Pkw vergrößert werden.

Vorteile: - Der Caravanverkehr wird auf kurzem Wege an das Bundesfernstraßennetz angebunden und nicht über innerörtliche Verbindungsstraßen geführt



- Nachteile:
- moderater Investitionsaufwand erforderlich
 - in den Straßenseitenräumen ist wenig Platz für die Anlage von Verbreiterungen vorhanden bzw. sind diese mit vorhandenen Versorgungsleitungen belegt
 - Parken im westlichen Straßenseitenraum ist auf Grund des erforderlichen Platzbedarfes für den Begegnungsfall nicht möglich

Variante 2: Verkehrsführung im Einrichtungsverkehr

Der Einrichtungsverkehr muss auf Grund der verfügbaren Fahrbahnbreite nur für den Abschnitt von der Einmündung B 111 bis zur Einmündung „Im Mühlenkamp“ angeordnet werden. Die Einbahnstraßenrichtung ist dabei so vorgegeben, dass die Zufahrt aus Richtung B 111 in Richtung Triftstraße erfolgt. Damit wird vermieden, dass der Verkehrsfluss auf der B 111 behindert wird. Die Ausfahrt vom Campingplatz erfolgt dann über den Dünenweg und die Labahnstraße bis zur B 111. Durch die vorhandene Ampelanlage ist sichergestellt, dass die Verkehrsanbindung ohne Ausbildung von Staus erfolgt.

- Vorteile:
- kein Investitionsaufwand für bauliche Veränderungen erforderlich
 - Parkplätze im westlichen Straßenseitenraum können zusätzlich errichtet werden
 - kein zusätzlicher Platzbedarf für Verkehrsanlagen erforderlich

- Nachteile:
- angrenzende Straßen müssen geringen Durchgangsverkehr aufnehmen

5. AUSSAGEN DRITTER ZU VARIANTEN

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Straßenbauamt Stralsund vorab zu einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Stellungnahme des SBA Stralsund vom 30.09.2004 wird darauf verwiesen, dass der Einmündungsbereich B 111/Triftstraße hinsichtlich der Radian der Eckausrundungen so auszubilden ist, dass der Achsverlauf und die Fahrbahnbreite die Befahrbarkeit mit Wohnmobilen zulässt und im Einmündungsbereich der Begegnungsfall Pkw/Wohnmobil sichergestellt ist.

Weiterhin wurde am 01.10.2004 im Rahmen eines Vor- Ort- Termines unter Beteiligung von Vertretern des Bauamtes und des Ordnungsamtes der Gemeinde Seebad Heringdorf sowie eines Vertreters des Straßenverkehrsamtes Anklam und der Vertreter des Auftraggebers die Örtlichkeit besichtigt und die vorgestellten Varianten diskutiert. Dabei kamen die Teilnehmer übereinstimmend zu der Schlussfolgerung, dass die Anordnung der Verkehrsführung im Einrichtungsverkehr entsprechend der vorgestellten Variante 2 geeignet ist, die bestehenden Verkehrsprobleme zu lösen und die konfliktfreie Aufnahme des geplanten Caravan- Verkehrs zu ermöglichen.



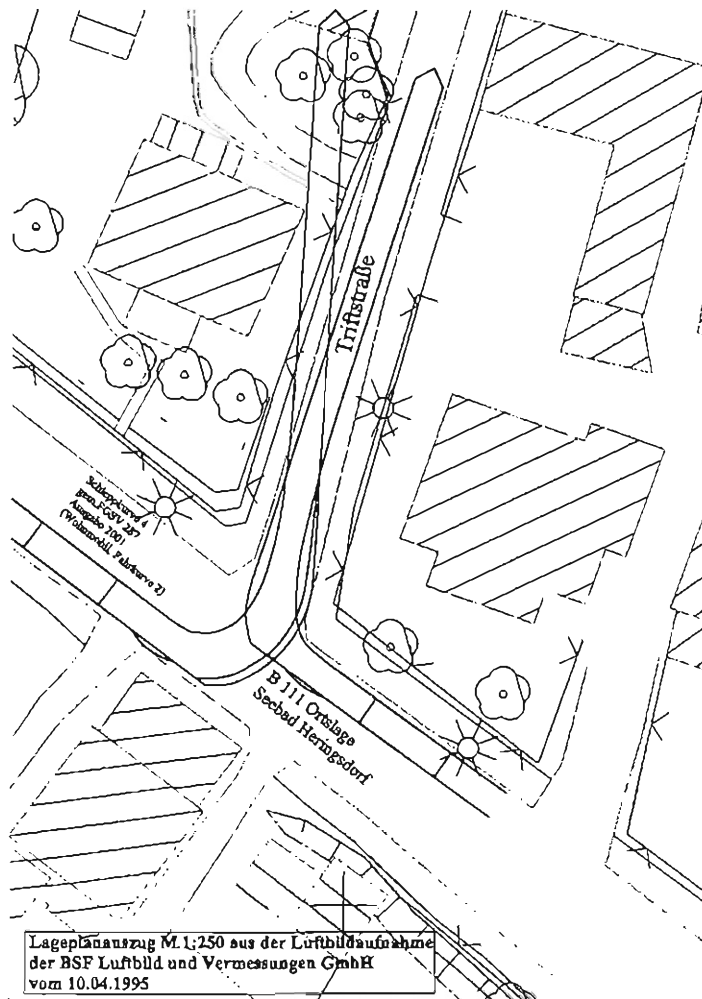
6. GEWÄHLTE LÖSUNG

Im Rahmen der Variantenabwägung überwiegen die Vorteile der Verkehrsführung im Einrichtungsverkehr entsprechend der vorgestellten Variante 2. Diese ist lediglich durch die Aufstellung von entsprechenden Verkehrszeichen, gemäß des Beschilderungsplanes zu realisieren und entspricht damit der konkreten Bauabsicht des Investors.

Aus diesem Grund wird die Anordnung zur Verkehrsführung im Einrichtungsverkehr unter Einhaltung folgender Prämissen empfohlen:

- Die Zufahrt zum Caravan-Campingplatz erfolgt von der Bundesfernstraße 111 in Richtung Triftstraße über dieselbe. Der Einmündungsbereich der Triftstraße von der B111 ist so hergestellt, dass ohne weitere bauliche Vorkehrungen LKW aus beiden Richtungen hier einfahren können.

Abbildung der Schleppkurve:



- Der südliche Bereich der Triftstraße wird auf einer Länge von ca. 210 m (vom Einmündungsbereich „B 111“ bis zum Einmündungsbereich „Im Mühlenkamp“) als Einbahnstraße ausgeschildert (Fahrradfahrer sind im Gegenverkehr zugelassen).



- Im westlichen Straßenseitenraum können Pkw-Parkplätze errichtet werden, wenn eine Mindestfahrbahnbreite von 4,00 m zur Abwicklung des Begegnungsfalles Lkw/Radfahrer sichergestellt ist.
- Der Fahrbahnbereich von der Einmündung „Im Mühlenkamp“ bis zur Einmündung „Dünenweg“ wird auf einer Länge von 130 m für den Beidrichtungsverkehr zugelassen. Bei einer verfügbaren Fahrbahnbreite von 4,60 m ist der Begegnungsfall Caravan/Pkw sichergestellt.
- Der nördliche Straßenabschnitt der Triftstraße von der Einmündung „Dünenweg“ bis zur Zufahrt zum Caravan-Campingplatz auf ca. 80 m Länge wird auf Grund der geringen Fahrbahnbreite von 3,75 m für den wechselseitigen Einrichtungsverkehr für Anlieger unter Beachtung von § 1 STVO zugelassen. Der Bereich ist auf gesamter Länge gut einsehbar, so dass die Führer entgegenkommender Fahrzeuge sich leicht verständigen und ausweichen können.
- Das Gesamtgewicht der Caravans beträgt in der Regel ca. 3-5 t. Die Dimensionierung des Straßenoberbaues wird durch den Schwerlastverkehr (10 t Achsübergänge) bestimmt. Da das Gesamtgewicht der Caravans weit unterhalb dieses Wertes liegt, ist die Befürchtung von Straßenschäden durch den Caravanverkehr in der Triftstraße unbegründet. Die vorhandene Bauklasse ist für die Aufnahme des Verkehrs daher ausreichend.
- Die mögliche Verkehrsführung ist in dem unter Pkt. 10 beigefügten Beschilderungsvorschlag enthalten. Die Beschilderung des südlichen Dünenweges (Privatweg) ist dabei vorbehaltlich einer späteren Beschlussfassung angedacht.
- Zwei Monate vor Inbetriebnahme des Caravanplatzes ist beim Straßenverkehrsamt in Anklam, Spantekower Landstraße, der Antrag auf Anordnung der veränderten Verkehrsführung zu stellen.

7. AUSBLICK

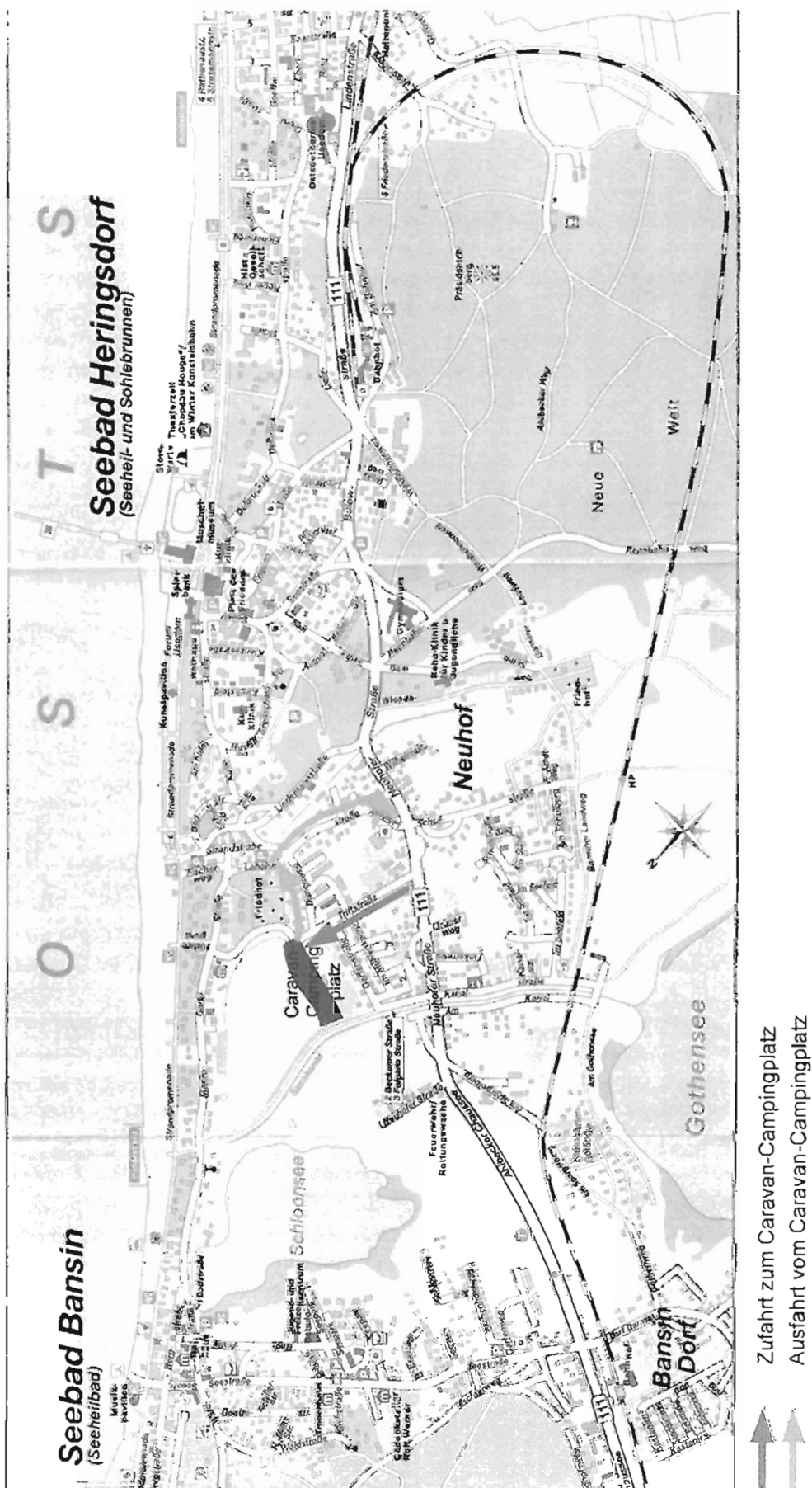
Unabhängig von den Ausführungen im Rahmen dieser Verkehrsplanung sollte bei einem zukünftigen Straßenausbau eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und eine Gehwegbreite von 1,50 m zu Grunde gelegt werden, um die Triftstraße in Ausnahmefällen (z.B. bei Umleitungen) im Beidrichtungsverkehr nutzen zu können.

Außerdem ist der Straßencharakter der Triftstraße sowie der angrenzenden Straßen im Rahmen der Verkehrsrahmenplanung zu überarbeiten, da durch die erhöhte Verbindungsfunktion einiger betroffener Straßen ggf. Änderungen zu erwarten sind.

Die Befürchtungen der Anlieger, dass durch den späteren Ausbau der Triftstraße höhere Ausbaubeiträge durch den Betrieb des Caravan-Campingplatzes zu erwarten sind, ist nicht nachvollziehbar, da die Umlage von der Grundstücksgröße und der baulichen Nutzung abhängig ist. Dieses Beitragssystem ist rechtlich so sicher und bewährt, dass Benachteiligungen von Anliegern bei ordnungsgemäßer Umsetzung ausgeschlossen sind. Da das betreffende Grundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 12.000 m² voll der Triftstraße zugeordnet werden kann und die Art der baulichen Nutzung sich erhöht, sind die Altanlieger eher im Vorteil gegenüber dem Investor.

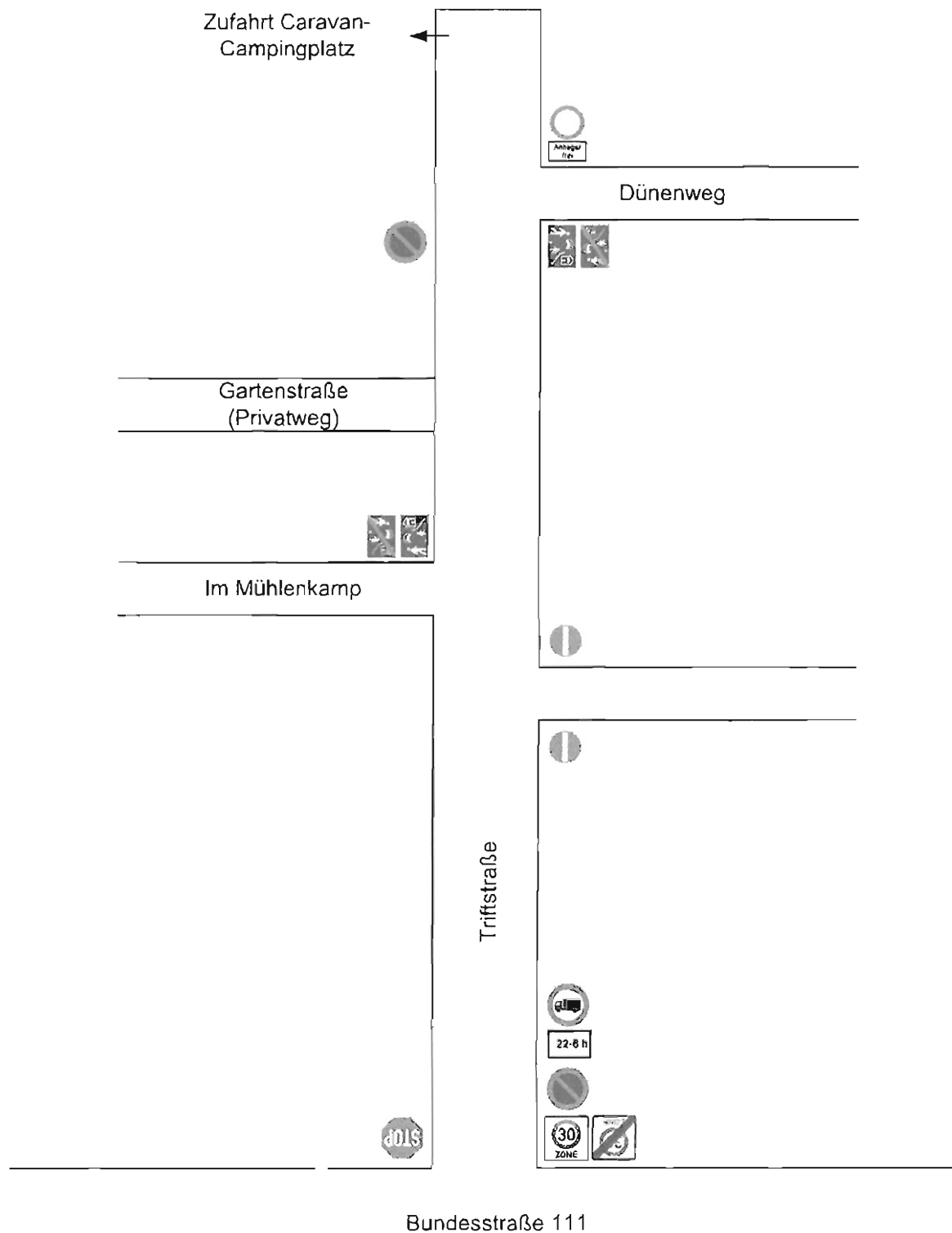


8. Lageplan M 1: 15000



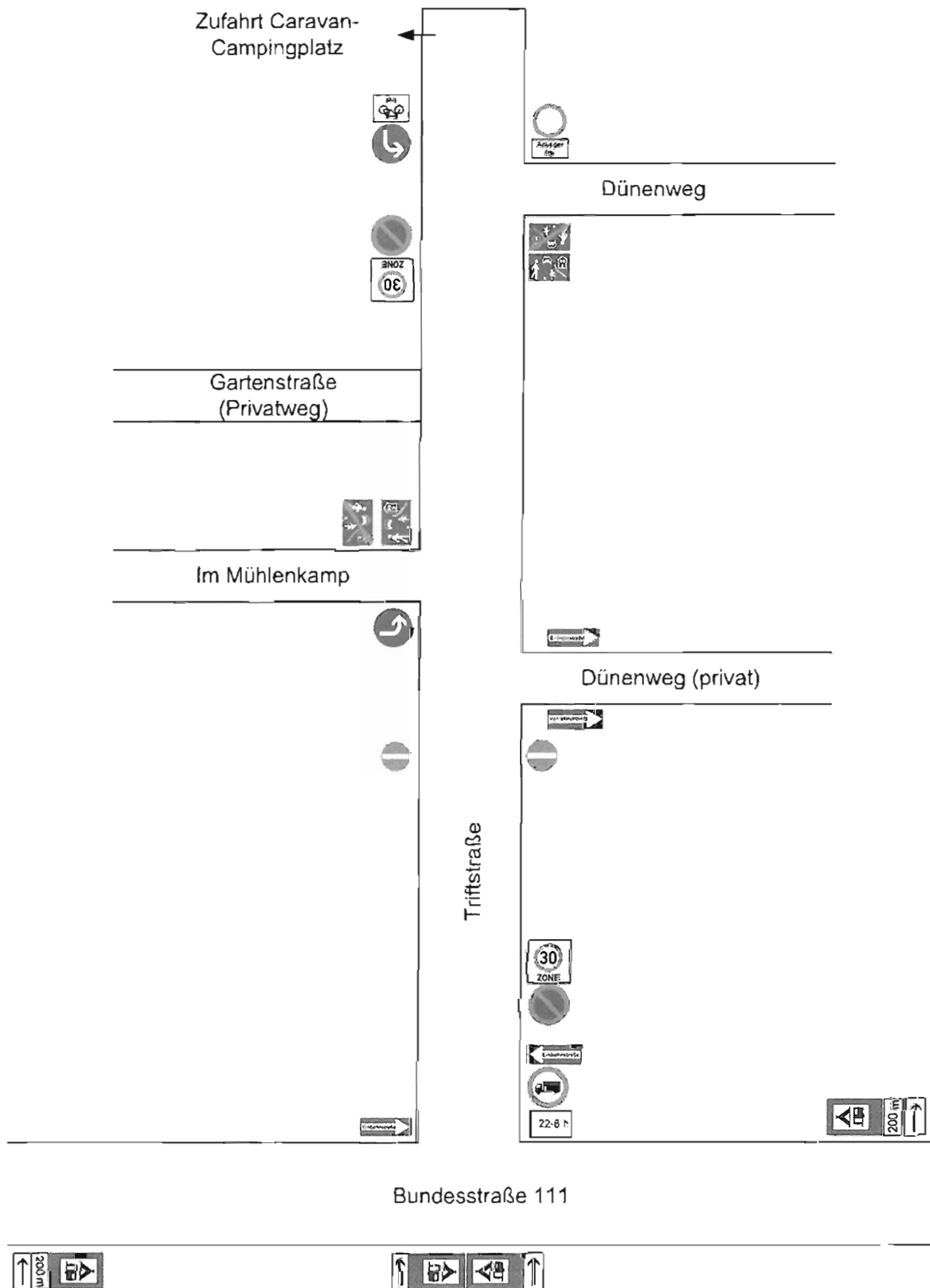


9. Vorhandene Verkehrsbeschilderung





10. Beschilderungsvorschlag





IV ANLAGE

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - Anlage 2 Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles

Es besteht bei dem Vorhaben B- Plan Nr. 18 „Caravanstellplatz in der Triftstraße bis zum Sackkanal“ der Gemeinde Seebad Heringsdorf keine generelle Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Entsprechend Pkt. 18.2.2 aus dem **LUVPG M-V** - Landes-UVPG-Gesetz (Geplante Anzahl der Stellplätze ist größer als 50) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

Kumulierende Vorhaben nach § 3b existieren nicht.

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

- Das Plangebiet ist ca. 1,1 ha groß.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des B- Planes ist vorgesehen, auf dem Gelände einen Caravanstellplatz mit 75 Stellplätzen zu errichten. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung von maximal 1-geschossigen Betriebs- und Sanitärgebäuden auf den Baufeldern vorgesehen. Zur Erschließung des Platzes sind die Einrichtung einer teils voll- und teils teilversiegelten Zufahrt 4,0 bis 5,5 m breit und teilversiegelte PKW- Stellplätze geplant. Die Caravanstandplätze werden lediglich mit einer Schotterschicht bewehrt und sind somit als unversiegelt anzusehen.

Das anfallende Regenwasser soll zunächst auf den unversiegelten Flächen versickern. Überschüssiges Regenwasser wird in den vorhandenen Vorfluter abgeleitet.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Pflanzung von Säulenbuchen in Alleeform und die Einrichtung eines Feuchtbiotops, welches auch zu Anschauungszwecken nutzbar sein sollte und gleichsam als grüner Auftakt des Platzes dient, vorgesehen.

1.3 Abfallerzeugung naturräumlichen Ressourcen

- Der anfallende Abfall wird gemäß Abfallsatzung des Landkreises Ostvorpommern entsorgt.

1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

- Umweltverschmutzungen werden vom geplanten Vorhaben nicht ausgehen. Belästigungen sind nur im Rahmen der festgelegten Nutzungsart zulässig.



1.5 Unfallrisiko, Insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

- Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Unfallrisiken aus.

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet umfasst 920 m² versiegelte Flächen in Form eines Wirtschaftsweges und ehemaliger Betriebsgebäude sowie 10.080 m² unversiegelte Flächen. Diese sind zum größten Teil mit Staudenfluren bestanden. 1.190 m² der Fläche wird von Gehölzen, d.h. Siedlungsgebüsch/-hecken und Einzelbäumen eingenommen.

Das Plangebiet wurde schon vor über 100 Jahren gewerblich genutzt. Die letzte Nutzung als gemeindlicher Wirtschaftshof wurde vor ca. 10 Jahren aufgegeben. Trotzdem sind die Auswirkungen dieser Zeit auf dem Gelände zu erkennen. Wie auch aus dem Baugrundgutachten zu ersehen ist, sind auf nahezu dem gesamten Gelände Schuttauflüllungen vorgenommen worden. Der Baugrund ist zwar nicht gesundheitsgefährdend aber doch im erheblichen Maß durch Schadstoffeintrag beeinträchtigt.

2.2 Reichtum Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes:

Die eingangs, zusätzlich zu den Biotopen beschriebenen und bewerteten Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden und Fauna, wurden trotz teilweise entgegenstehender Aussagen aus dem GLRP auf Grund der Vorbelastungen im Plangebiet mit einer Wertigkeit von gering belegt, womit der Status **besondere Bedeutung** für diese Wert- und Funktionselemente **ausgeschlossen** und eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensation hierfür als ungerechtfertigt angesehen wurde.

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.

Als sehr geringwertig wurden die versiegelten Flächen, die Wirtschaftsgebäude und der Scherrasen 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.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:



2.3.1 Im Bundesanzeiger gemäß §10 Abs.6 Nr.1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** der o.g. Schutzgebiete.

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Naturschutzgebiet.

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Nationalpark.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Biosphärenreservat. Es ist Bestandteil des LSG und Naturparks Usedom.

Die touristische Ausrichtung des geplanten Vorhabens und die Tatsache dass das Vorhaben einen Ausbau vorhandener Strukturen darstellt, lässt die Schlussfolgerung zu dass der Charakter des LSG nicht beeinträchtigt, der Naturhaushalt nicht geschädigt und das Landschaftsbild nicht verunstaltet wird. §23 Absatz 2 LNatG M-V trifft somit nicht zu.

2.3.5 Einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach §§ 29 und 75 Abs. 1 Satz 1 des Landesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** einstweilig sichergestellten Naturschutzgebiet.

2.3.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope gemäß § 20 des Landesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

2.3.7 Wasserschutzgebiete gemäß §19 des Wasserhaushaltsgesetzes und nach § 35 des Landeswassergesetzes festgesetzte oder nach § 137 Abs. 2 des Landeswassergesetzes fortgeltende Heilquellenschutzgebiete sowie nach § 78 Abs. 1 des Landeswassergesetzes festgesetzte oder nach § 78 Abs. 2 des Landeswassergesetzes fortgeltende Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder – Überschwemmungsgebiet.

2.3.8 nach § 136 Abs. 1 des Landeswassergesetzes fort geltende Küstenschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Küstenschutzgebiet.



2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Das geplante Vorhaben befindet sich in einer ländlichen Gegend. Es ist davon auszugehen, dass es hier zu keiner Überschreitung von Umweltqualitätsnormen kam.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Die Lage des Vorhabens im ländlichen Raum schließt eine hohe Bevölkerungsdichte aus.

2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Es befinden sich keine Elemente mit o.g. Schutzstatus im Untersuchungsgebiet.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Ausmaß der Auswirkungen

3.2 Etwaiger Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

In Bezug auf o.g. Kriterien ist folgende Aussage zu treffen:

Das geplante Vorhaben liegt in einem Gebiet mit erheblicher anthropogener Vorbelastung. Es stellt den Ausbau von vorhandenen Anlagen dar und lässt gleichzeitig die Ordnung der Nutzungsverhältnisse mit Folge einer dauerhaften optimalen Lösung zu.

Die projektspezifischen Wirkfaktoren des geplanten Baugebietes betreffen alle im Plangebiet vorkommenden Schutzgüter 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 diesem Zeitraum 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 6 St älteren gesunden Einzelbäumen, von Siedlungsgebüsch und einer Siedlungshecke. Durch das Vorhaben kommt es zur irreversiblen Vernichtung von Biotopen und zur Versiegelung von Flächen infolge dessen die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion stark reduziert wird. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben erfolgt nicht, weil dieses maximal eingeschossig geplant und landschaftsverträglich eingepasst wird.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung des Vorhabens. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Bebauung und Nutzung 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.

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung.

Bei einer Realisierung des Vorhabens werden für die Ansiedlung touristischer Betriebe bessere Voraussetzungen geschaffen. Das Vorhaben ist als ein Baustein für die wirtschaftliche Belebung der Region zu betrachten

Als Zusammenfassung zu den vorhergehenden Ausführungen kann eingeschätzt werden, dass die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens Seebad Heringsdorf B- Plan Nr. 18 „Caravanstellplatz in der Triftstrasse bis zum Sackkanal“ nicht nachteilig erheblich und in jedem Fall ausgleichbar sein werden, so dass auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden kann.



GROBKOSTEN nach DIN 276

KG Nr.	Kostengruppe (KG)	Summen €
100	GRUNDSTÜCK (Nachweis Bauherr)	0
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN	90.000
300 + 400	BAUWERK-BAUKONSTRUKTIONEN/ TECHN. ANLAGEN	350.000
500	AUSSENANLAGEN	200.000
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	0
700	NEBENKOSTEN	50.000
GESAMTKOSTEN		690.000
ZUZÜGL. 16 % MWST.		110.400
BRUTTOBAUKOSTEN		800.400
		ca. 800.000 €