GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

Bebauungsplan Nr. 46
„Am Kulm - für das Gebiet zwischen 'Strandhotel Ostseeblick' und Strandstraße in Seebad Heringsdorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Begründung (Vorentwurf)

nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches

Bebauungsplan Nr. 46

„Am Kulm - für das Gebiet zwischen 'Strandhotel Ostseeblick' und Strandstraße in Seebad Heringsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Februar 2023

Machleidt GmbH
Städtebau | Stadtplanung
Mahlower Str. 23/24
12049 Berlin
Fon: 030 / 609 777 0

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 4
2. Beschreibung des Plangebiets 5
2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung 5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestandsbebauung 7
2.4 Geltendes Planungsrecht 17
2.5 Erschließung 18
2.5.1 Verkehrserschließung 18
2.5.2 Technische Infrastruktur 18
2.6 Schützenswerte bauliche Struktur und Bäderarchitektur 19
2.7 Altlasten 20
3. Planerische Ausgangssituation 20
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 20
3.2 Flächennutzungsplan 21
3.3 Städtebauliches Leitbild 21
3.4 Weitere Planungsgrundlagen 21
3.4.1 Lärmaktionsplan 21
3.4.2 Klimaschutzkonzept Ostseebad Heringsdorf 21
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation 22

II Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB 23
1. Einleitung 23
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 23
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 34
2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 34
2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald) 37
2.2.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmbelastung) 37
2.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 39
2.2.3 Schutzgut Boden/Altlasten 40
2.2.4 Wasser 41
2.3 Schutzgut Klima und Luft 43
2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 45
2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild 49
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung 51
3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 51
3.2 Schutzgut Boden 53
3.3 Schutzgut Wasser 54
3.4 Schutzgut Klima und Luft 55

3.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ... 56
3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild ... 59
3.7 Wechselwirkungen ... 60
3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 61
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ... 61
4.1 Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung ... 61
4.2 Klärung des Eingriffstatbestandes ... 62
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ... 62
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 66
6. Zusätzliche Angaben ... 66
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ... 66
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 67
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 68

III Planinhalt und Abwägung ... 70
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) ... 70
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ... 71
3. Festsetzungen ... 72
3.1 Maß der baulichen Nutzung ... 72
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 74
3.3 Grünfestsetzungen ... 75
3.3.1 Private Grünflächen ... 75
3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung ... 75
3.3.3 Sonstige Festsetzungen zu Grünordnung ... 77
3.4 Sonstige Festsetzungen ... 78
3.4.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) ... 78
3.4.2 Flächen für Versorgungsanlagen ... 80
3.4.3 Wald ... 80
3.5 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB, z.B. Denkmäler) ... 80
3.6 Hinweise ... 80
4. Pflanzlisten ... 82
5. Flächenbilanz ... 84

IV Verfahren ... 85

V Rechtsgrundlagen ... 86

VI Anhang ... 87
1. Tabellenverzeichnis ... 87
2. Abbildungsverzeichnis ... 87

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS-ÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das 5,1 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in unmittelbarer Nähe zur im Nordosten gelegenen Ostseeküste und der dort angelegten Strandpromenade. Heringsdorf ist mit seinen prägenden Bauten im Stil der Bäderarchitektur des 19. Jahrhunderts neben den Orten Ahlbeck und Bansin eines der „drei Kaiserbäder“ der Insel Usedom und seit über 200 Jahren ein beliebter Urlaubsort.

Das überwiegend für Wohnen und Ferienwohnen genutzte Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur nordöstlich verlaufenden Ostseeküste und der Strandpromenade und weist mit seiner bewegten Topografie und seiner unverwechselbaren Architektur der Kaiserbäder sowohl landschaftlich als auch baulich insbesondere durch die Architektur der Bädervillen des 19. Jahrhunderts geprägte, schützenswerte Strukturen auf.

Zum Erhalt dieser städtebaulich bedeutsamen städtebaulichen Struktur sowie zur Verhinderung von unerwünschten Entwicklungen der Nachverdichtung, wie sie z. B. im westlich angrenzenden Gebiet Kulmstraße/Badstraße bereits stattgefunden hat sowie zur Qualifizierung und Sicherung des Grünraumes und der Grünflächenpotentiale ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Gemeinde hat daher in ihrer Sitzung am 25.06.2015 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 46 "Am Kulm" zwischen 'Strandhotel Ostseeblick' und Badstraße in Seebad Heringsdorf' als einfacher Bebauungsplan beschlossen. Das im Aufstellungsbeschluss formulierte Ziel der Ausweisung als "Sondergebiet Fremdenverkehr" wurde mit diesem Beschluss jedoch aufgegeben, da eine Ausweitung des Ferienwohnens zu Lasten der Wohnfunktion im Plangebiet nicht mehr Planungsziel der Gemeinde ist (s. Pkt. III.1). Der Bebauungsplan wird deshalb als einfacher Bebauungsplan fortgeführt. Die Gemeinde hat daher in ihrer Sitzung am 25.06.2015 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 46 "Sondergebiet Fremdenverkehr Am Kulm zwischen 'Strandhotel Ostseeblick' und Badstraße in Seebad Heringsdorf' der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit der Bezeichnung Nr. 46 "Am Kulm -für das Gebiet zwischen 'Strandhotel Ostseeblick' und Strandstraße in Seebad Heringsdorf' der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf beschlossen.

Die Untersuchungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans haben ergeben, dass für das Teilgebiet im Bereich Kulmstraße/Badstraße, welches sich innerhalb des mit dem Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereichs befindet, kein Planungserfordernis im Hinblick auf die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Planungsabsicht besteht. In diesem Gebiet ist die ursprüngliche städtebauliche Struktur der einzelnstehenden Villen durch intensive Nachverdichtung bereits verloren gegangen und eine Umsteuerung ohne Eingriff in die bestehende Baustruktur und Nutzungen nicht mehr möglich. Deshalb wurden mit dem 1. Änderungsbeschluss vom 25.06.2015 die Grundstücke Am Kulm 4, Badstraße 14, 15, Kulmstraße 17, 18 a-e, 19 und 20 (teilweise) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Stattdessen wurden die Grundstücke Badstraße 11, 12, 12a, 13 in den Geltungsbereich hineingenommen, da diese eine ähnliche Struktur wie die Grundstücke entlang der Kulmstraße mit einer zur Strandpromenade im Nordosten abfallenden Böschung aufweisen, auch wenn das Gelände insgesamt in Richtung Norden abfällt, so dass das Grundstück Badstraße 11 nur noch einen Höhenunterschied von rd. vier bis fünf Metern aufweist.

Ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen wurde ein Teil des Grundstücks Rudolf-Breitscheid-Straße 3, um die Böschung vor dem denkmalgeschützten Gebäude des "Weißen Schlosses" vor Veränderungen zu schützen. Diese Erweiterung wurde ebenfalls mit dem o.g. 1. Änderungsbeschluss gefasst.

Nach Beschluss der Gemeindevertretung hat die Gemeinde in ihrer Sitzung am 24.09.2015 einen Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches (2. Änderungsbeschluss) zur Aufstellung des B-Plans Nr.46 gefasst und damit das gesamte Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 3 wie auch die Grundstücke der Kulmstraße 12, 13, 14, 15 und 16 in den Geltungsbereich aufgenommen. Darüber hinaus wurde eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 46 beschlossen.

Anlass zum 2. Änderungsbeschluss ergab sich aus den Erweiterungsabsichten eines Planvorhabens auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 3. Neben bereits 2 genehmigten Wohngebäuden und ein Schwimmbad (in Umsetzung), sollte das Vorhaben nachträglich um eine Tiefgarage und Wirtschaftsräume erweitert werden, was seitens der Gemeinde einer planerischen Steuerung bedarf. Der umfangreiche Baumbestand und das steile Gelände sind besonders zu schützen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Das ca. 5,1 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Mecklenburg-Vorpommerschen Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Ortsteil Heringsdorf. In nordwestlicher Richtung grenzt der Ortsteil Heringsdorf an den Ortsteil Bansin und in südwestlicher Richtung an den Ortseil Ahlbeck. Im Osten grenzt die Gemeinde Heringsdorf direkt an die polnische Staatsgrenze und die Stadt Świnoujście (Swinemünde). Im Westen liegt in einiger Entfernung der Ortsteil Neu Sallenthin sowie der Schmollensee und das Landschaftsschutzgebiet Gothensee und Thurbruch. Nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen in unmittelbarer Nähe die Ostseeküste sowie die Strandpromenade, welche die Seebäder in Bansin, Heringsdorf, Ahlbeck und Swinemünde miteinander verbindet.

Gebietsentwicklung

Der Ort Heringsdorf entstand ursprünglich als einfache Fischereisiedlung auf dem Gebiet des ehemaligen Rittergutes Gothen des Rittergutbesitzers und Oberforstmeisters Georg Bernhard von Bülow. Aufgrund der hohen Lagegunst entwickelte sich Heringsdorf ab dem 19. Jahrhundert zunehmend als Ausflugsort für wohlhabende Adels- und Besitzbürgerfamilien sowie für Intellektuelle. In dieser Zeit entstanden in unmittelbarer Küstennähe zahlreiche repräsentative Villen und Logierbetriebe. Das erste Gästequartier (Weißes Schloss) entstand im Jahr 1825 in der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße 3 im Plangebiet.

Die Bebauung Heringsdorfs mit Villen und Nutzbauten konzentrierte sich in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts um den bewaldeten sandigen Hügel des Kulms sowie um den Bereich des Ortes Neukrug. Im Zuge der Weiterentwicklung als anerkannter Bade- und Ausflugsort entstanden ab 1850 weitere Pensionen, Hotels und Villen im Stile der bis heute den Ort prägenden Bäderarchitektur. Aufgrund der hohen Lagegunst - Erhebung Am Kulm, Steilhang, Ostseeküste - entstanden insbesondere auf dem Kulm und entlang der Kulmstraße zahlreiche repräsentative Gast- und Logierhäuser. In diesem Bereich entstanden u. a. die Villa Hohe Buchen (Bj.1870, Kulmstraße 23), Villa Achterkerke (Bj. 1845, Kulmstraße 23), Villa Fontane (Bj. 1859, Kulmstraße 25), und die Villa Stobwasser (Bj.1867/68, Kulmstraße 27). Darüber hinaus beförderten, bis zur Abdankung des Kaisers Wilhelms II. im Jahr 1918, zahlreiche Besuche und Aufenthalte des preußischen und ausländischen Hochadels in Heringsdorf die weitere Bekanntheit und des vornehmen Charakters des Ortes. Parallel zum Ausbau der Einrichtungen für den Fremdenverkehr wurden die technischen und verkehrlichen Infrastrukturen den stetig steigenden Bedürfnissen angepasst. Als bedeutendes Wahrzeichen des aufstrebenden Heringsdorfs entstand im Jahr 1893 die 500 m lange Kaiser-Wilhelm-Brücke.

Auch nach 1918 behielt Heringsdorf seine Beliebtheit bei und wurde weiterhin als renommierter Ausflugsort frequentiert.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurde in den bestehenden Einrichtungen ein sowjetisches Sanatorium eingerichtet, für welches insgesamt 41 Gebäude requiriert worden waren. Der öffentliche Badebetrieb wurde weitestgehend eingestellt. Nach der Auflösung des Sanatoriums im Jahr 1950 wurde der Standort Heringsdorf durch die FDGB-Gewerkschaften wieder als Bade- und Ausflugsort der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ausgewählte Gebäude blieben dabei jedoch ausschließlich der Nutzung durch Politfunktionäre der SED vorbehalten. In Folge der wachsenden Besucherzahlen (rd. 60.000 jährlich) entstanden u. a. auf dem Gelände des ehemaligen Hotelkomplexes „Kaiserhof-Atlantic“ zwei 10-geschossige Hotelhochbauten. Nach der Wiedervereinigung 1989 wurden die touristischen Funktionen des Ortes kontinuierlich durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen gestärkt und weiter ausgebaut, wobei sich Neubauten in vielen Fällen an der ortstypischen Bäderarchitektur orientierten. Die 1893 fertig gestellte und im Jahr 1957 durch einen Brand vernichtete Seebrücke wurde in unmittelbarer Nähe zum ursprünglichen Standort im Jahr 1995 wieder errichtet. Bis heute ist Heringsdorf mit seinen angrenzenden Seebädern in Bansin und Ahlbeck ein touristisches Ausflugsziel von überregionaler Bedeutung für die Region. Im Jahr 2005 fusionierten die Kaiserbäder Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf mit ihren Ortsteilen Gothen, Bansin-Dorf, Alt- und Neu-Sallenthin sowie Sellin und sind damit die größte Ostseebad-Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern in Bezug auf die Gäste- und Übernachtungszahlen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der rd. 5,1 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen ‚Strandhotel Ostseeblick' und Strandstraße im Ortsteil Heringsdorf, verläuft östlich entlang der Kulmstraße und Badstraße, sowie südwestlich der Kulmstraße im Bereich nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und umfasst die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Heringsdorf Flur 4. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die parallel verlaufende Strandpromenade und im Südosten durch das Grundstück mit der Flurstücksnummer 8/1 begrenzt.

Flurstücke im Geltungsbereich	
vollständig	8/1, 8/3, 9/3, 9/4, 9/5, 10/1, 11/1, 12, 13/3, 13/4, 13/5, 14/1, 14/2, 16/4, 16/5, 16/7, 16/9, 16/10,16/12, 16/13, 16/15, 16/16, 17, 18, 19, 20, 21/2, 28, 29, 30/1, 31/1, 31/2, 32, 33/1, 77, 78, 79, 80, 81, 82/23, 82/24,
Teilweise	21/1, 69 (Verkehrsfläche Kulmstraße)

Tab*. 1: Flurstücke im Geltungsbereich*

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich nach dem Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches vom 24.09.2015 (2. Änderungsbeschluss).

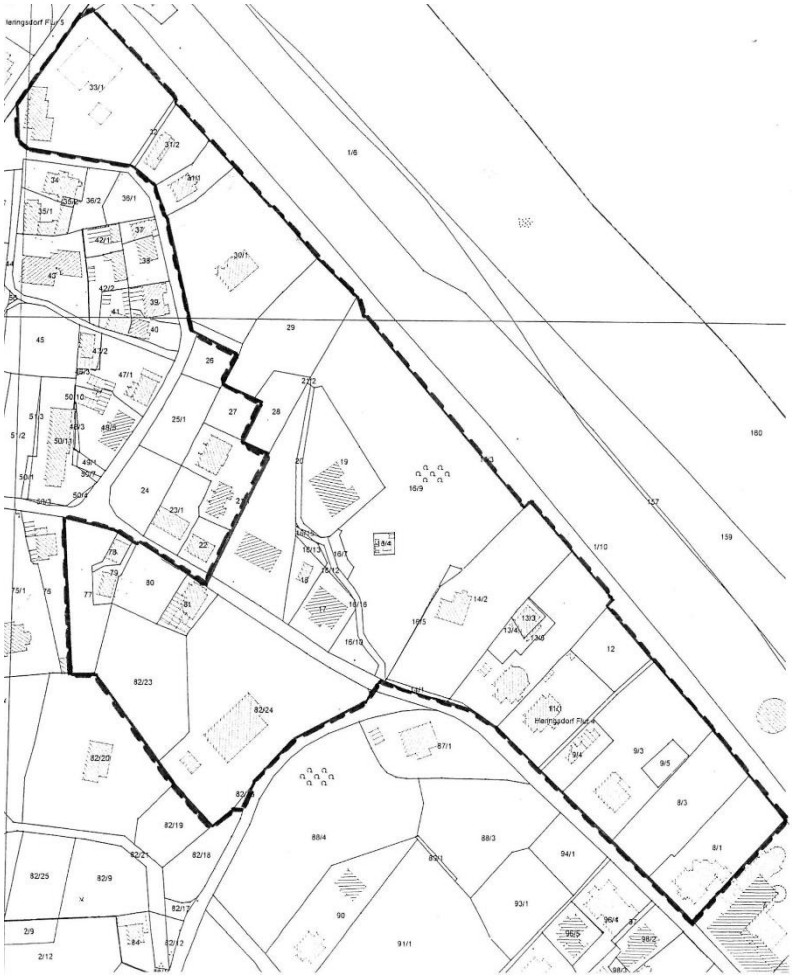


Abb. 1: Aktualisierter Geltungsbereich

2.3 Städtebauliche Situation und Bestandsbebauung

Das bestimmende Merkmal des Plangebiets ist die bewegte Topografie des Geländes, die auch die bauliche Entwicklung und städtebauliche Struktur mitbestimmt hat. Der Bereich zwischen der Bebauung an der Kulmstraße und der nördlich davon gelegenen Strandpromenade stellt die höchste Erhebung in Heringsdorf dar. Diese fällt von hier mit 35 Höhenmeter Differenz als baumbestandene Böschung zur Strandpromenade ab.

Das Gelände steigt von Süden und Norden zum Kulmberg kontinuierlich an, so dass die Bebauung dem ansteigenden Gelände folgt.

Die Silhouette des Plangebietes stellt sich als inhomogen dar. Die Bebauung besteht größtenteils aus zwei- bis dreigeschossigen solitären Gebäuden. Durch unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen mit Gauben und Anbauten sowie die bewegte Topographie ist die Wirkung der Höhenentwicklung (reale Höhen) größer, als der Vergleich der reinen Geschosszahlen vermuten lässt. Dazu trägt auch bei, dass insbesondere nördlich des Kulmberges einige eingeschossige Gebäude neben dreigeschossigen Gebäuden zu finden sind. Anders als in weiter südlich oder nördlich gelegenen Gebieten Heringsdorfs bzw. Ahlbecks oder Bansins sind die Gebäude hier aufgrund der Hanglage zur landeinwärts liegenden Straße orientiert und nicht zur Strandpromenade.

Vorherrschende Nutzungen sind Wohnen und Ferienwohnen, gewerbliche Nutzungen, z.B. Hotel- oder Pensionsnutzung, Fahrradwerkstatt (Leerstand), sind im Plangebiet vereinzelt bzw. im direkt angrenzenden Bereich an der Badstraße mit Gastronomie und Büro.

Die städtebauliche Situation wird - besonders im südlichen und mittleren Teil des Geltungsbereichs - durch großzügige Grundstücke mit bewaldetem bzw. parkähnlichen Grün- und Freiflächenbestand bestimmt. Die bestehenden Gebäude unterschiedlicher Baustile wurden ursprünglich als Ferien- oder Logierhaus errichtet. Sie wurden überwiegend zwischen Mitte des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts als Bädervilla im Stil der für Heringsdorf typischen und das Ortsbild prägenden Bäderarchitektur errichtet. Die Gebäude entsprechen zumeist dem klassischen Pensionshaus mit einem Vorbau bzw. Abwandlungen und Varianten.

Bestimmt wird der Typus durch Erker oder Risalite, überwiegend als Holzkonstruktionen, mit Balkonen oder Veranden. Es dominieren große Rundbogen- oder Rechteckfenster. Die teilweise reich gegliederten Fassaden mit Halbsäulen und Pilastern, Schmuckwerk mit floralen oder maritimen Motiven an den Vorbauten und Dächern sind überwiegend in hellen, weißen bis pastellartigen Farben gehalten („Weiße Perlen“).

Ein einheitlicher Baustil herrscht in der Architektur der Bädervillen nicht vor. Die gestalterischen Quellen reichen vom Neoklassizismus, Neobarock, über den Historismus und der Gründerzeit bis zum Jugendstil oder auch alpenländischer, russischer oder anderer regionaler Architekturen. So entstanden für die zumeist großstädtischen Sommergäste Villen, Pensionen und Beherbergungsbetriebe in einem eklektizistischen Stilpluralismus, bei dem geeignet erschienene Gestaltungselemente unterschiedlich kombiniert und aus ihrem ursprünglichen Kontext gelöst wurden.

Bedeutende Vertreter des Bäderstils, die besondere Erwähnung in der Literatur gefunden haben, sind die im Plangebiet gelegene und 1845 von Georg Bernhard von Bülow errichtete Villa Achterkerke (Kulmstraße 24) als wohl ältestes Gebäude dieser Epoche bzw. die 1850 fertig gestellte Villa Hohe Buchen (Kulmstraße 23).

Das Plangebiet lässt sich in Teilbereiche einteilen, deren städtebauliche Struktur und bauliche Charakteristik sich jeweils in Positionierung auf dem Grundstück, Heterogenität der Bebauung bzw. auf Baukörperdimension unterscheiden. Die Benennung der Teilgebiete dient der einfacheren Zuordnung für die Beschreibung der Struktur und wird im Folgenden verwandt, wenn auf die Gebiete Bezug genommen wird. Die Einteilung kann später ggf. für die Zuordnung von übergreifenden Festsetzungen Anwendung finden.

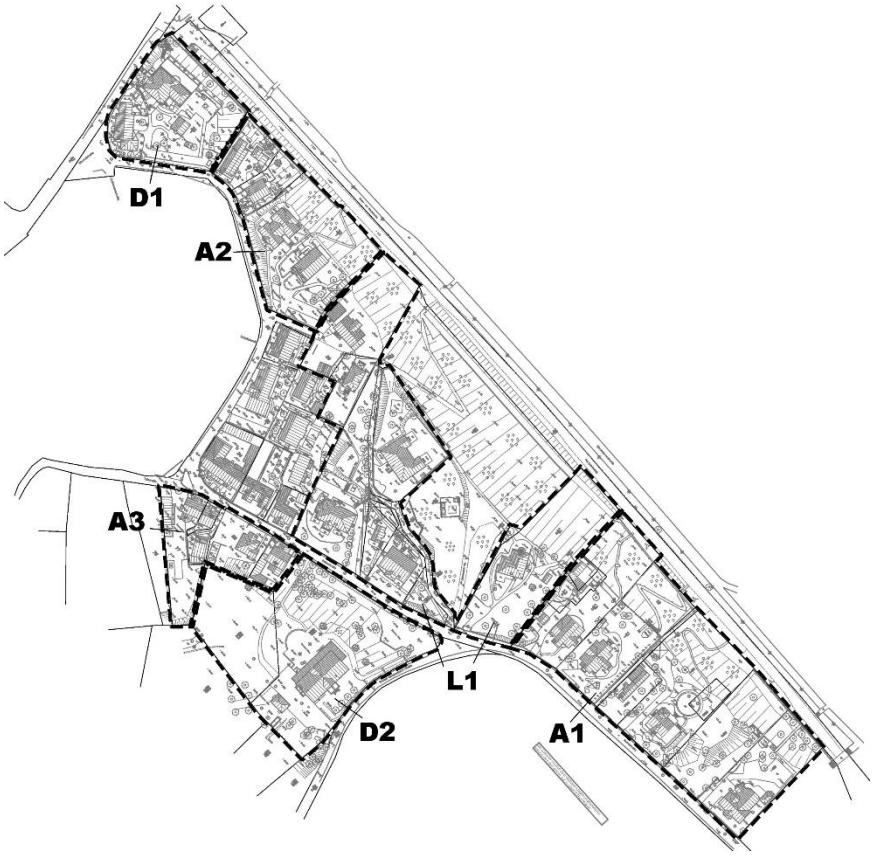


Abb. 2: Teilgebiete

Das Teilgebiet A1 umfasst die Grundstücke der Kulmstraße Nr. 24 bis 27. Es ist gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende Bebauung, die mit ihrer Schmalseite zur Straße hin orientiert sind. Die Gebäude sind um einige Meter von der Straße abgerückt. Es handelt sich ausschließlich um historische Bausubstanz der Bäderarchitektur. Bis auf eine Ausnahme handelt es sich um den sog. Pensionshaustyp. Eine exakt eingehaltene, einheitliche Bauflucht ist nur annähernd vorhanden. Die Hauptgebäude der Gebäude der Kulmstraße 24 bis 26 liegen fast in einer Flucht, durch unterschiedlich große Vorbauten und Gebäudebreiten entsteht aber nicht der Eindruck einer einheitlichen Flucht.

Abb. 3 u. 4: Villa Hohenbuchen (1850) - Kulmstraße 23
Lage zwischen großen, raumprägenden Buchen

Abb. 5 u. 6: Villa Achterkerke (1845) - Kulmstraße 24
Gesamtansicht und Detail

Abb. 7: Kulmstraße 25

Abb. 8 u. 9: Kulmstraße 26

Abb. 10 u. 11: Kulmstraße 26a

Abb. 12 u. 13: Kulmstraße 27

Eine ähnliche, straßenbegleitende Struktur findet sich im Teilgebiet A2 mit den Grundstücken Badstraße 12, 12a und 13. Aufgrund der geringeren Tiefe und Größe der Grundstücke verhält sich die Bebauung nicht so homogen wie im Gebiet A1, zumal es sich bei drei der vier Gebäude um Neubauten handelt. Auf dem Grundstück Badstraße 13 ist neben dem Denkmal der Villa Schering (Bj. 1840) ein dreigeschossiger Neubau errichtet worden, der diese aufgrund des abfallenden Geländes nicht überragt. Weiterhin gibt es einen Neubau Badstraße 12a und den zum Wohnhaus umgebauten ehemaligen Pferdestall (Badstraße 12).

Abb. 14 u. 15: Badstraße 13 - Neubau und Altbau (Villa Schering)
Ansicht von der Promenade

Abb. 16: Badstraße 12a
Ansicht Badstraße

Abb. 17 u. 18: Badstraße 12 - ehemaliger Pferdestall Ansicht von der Promenade

Das Gebiet L1 umfasst die Grundstücke Kulmstraße 20-23 und Am Kulm 1 bis 3. Das Teilgebiet ist bestimmt durch die Topografie um den Kulmberg, an die sich die Gebäude in Lage und Orientierung angepasst haben. Die Ausrichtung der Gebäude erscheint freier und nicht direkt zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die an der Straße stehenden großen Gebäude sind am Fuß des Kulmbergs dreigeschossig, die Gebäude auf dem Berg zweigeschossig.

Abb. 19 u. 20: Am Kulm 1 (Denkmal)

Abb. 21: Am Kulm 2 (Denkmal)

Abb. 22 u. 23: Am Kulm 3

Abb. 24 u. 25: Kulmstraße 20

Abb. 26 u. 27: Kulmstraße 21
im Hintergrund Am Kulm 2

Abb. 28 u. 29: Kulmstraße 22

Die Gebiete D1 und D2 sind Gebiete mit landschaftlich frei angeordneten Gebäudeensembles. Das Gebiet D1 mit dem Grundstück Badstraße 11 wird durch ein denkmalgeschütztes Ensemble von Denkmalen eines ehemaligen Erholungsheimes (heute Hotelnutzung) geprägt. Dieses umfasst drei unterschiedliche Gebäude, ein zum Teil mit Holzverkleidung versehenes zweieinhalbgeschossiges Fachwerkhaus, ein kleineres ebenfalls mit Fachwerk errichtetes Gebäude sowie das bestimmende massive Haupthaus an der Strandstraße/Strandpromenade. Die Anlage dominiert die in die Strandpromenade einmündende Strandstraße ebenso wie den kleinen Platz an der Einmündung von Bad- und Lindemannstraße in die Strandstraße.

Abb. 30, 31, 32, 33 und 34: Badstraße 11 (Denkmalgeschütztes Ensemble)

Abb. 35 u. 36: Rudolf-Breischeid-Straße 3 - (Denkmal) "Weißes Schloss"
Straßen- und Gartenansicht

Für das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 3 besteht insofern noch eine besondere Situation, dass hier eine Baugenehmigung für zwei Gästehäuser und einen unterirdischen Verbindungsbau sowie einer verbindenden Tiefgarage besteht. Die Maßnahme ist weitgehend umgesetzt, so dass die vorgesehene Planung im Rahmen der Bauleitplanung mit aufgenommen wird. Die Berücksichtigung und langfristige Sicherung der Entwicklung eines im Vergleich mit den Grundstücken der Umgebung sehr gering ausgenutzten Grundstückes erscheint hier gerechtfertigt, da der langfristige Erhalt des Denkmals mit dem Gesamtkonzept und der Sicherung des Hotelbetriebes verknüpft wird, zumal mit der Hotelnutzung eine weitere Nutzung neben dem Wohnen und Ferienwohnungen zur Verschiedenheit der Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung beiträgt.

Das Gebiet A3 mit den Grundstücken Kulmstraße Nr. 12-16 ist geprägt von dicht beieinanderstehenden, fast an die Straße angebauten, kleineren Gebäude. Die Lage und Struktur sind abhängig vom großzügigen Gartengrundstück des "Weißen Schlosses" entstanden.

Abb. 37 u. 38: Kulmstraße 12 / 13
Straßenansichten und Gartenansicht (vom weißen Schloss)

Abb. 39 u. 40: Kulmstraße 15 / 16 (Denkmale)

Im Bereich Kulmstraße/Badstraße ist angrenzend an den Geltungsbereich ein Quartier entstanden, das durch einen hohen Versiegelungs- und Verdichtungsgrad auffällt. Dort rückt die straßenseitige Bebauung näher an die Kulmstraße bzw. Badstraße heran und es hat sich eine 2. Bebauungsreihe mit Neubauten im Blockinnenbereich entwickelt. Das weitere Umfeld des Plangebiets wird im Wesentlichen durch eine 2- bis 5-geschossige Bebauung charakterisiert.

Bestandsdichte

In den Teilgebieten ist die Größe der Grundstücke der freistehenden Gebäude sehr unterschiedlich. Während im südlichen Plangebiet die Grundstücke zwischen 1.300m² und 2.000m² groß sind sie im nördlichen Teil, von wenigen Ausnahmen abgesehen mit Größen zwischen 400m² und 1.200m² wesentlich kleiner. Die bauliche Dichte (Grundflächenzahl - GRZ) im Bestand kann mit wenigen Ausnahmen bei sehr kleinen Grundstücken als sehr gering bis gering bezeichnet werden und ist bestimmend für die locker wirkende Bebauung. Von einigen Ausnahmen abgesehen, nimmt die Dichte von Südosten nach Nordwesten zu und liegt zwischen knapp unter 0,1 für das Grundstück Richard-Breitscheid-Straße 3 und 0,7 für die Kulmstraße 15. Die mittlere GRZ liegt bei 0,21. Bei einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung errechnet sich aus Werten zwischen 0,11 und 1,35 eine mittlere GFZ von 0,43, bereinigt um die oberen und unteren Extremwerte liegt der Mittelwert bei 0,38. In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Grundstücke noch einmal einzeln aufgeführt:

Adresse Straße	Nr.	Denk-mal	Baufläche Fläche	Bebaute Fläche	GRZ Bestand*	Z VG	GF Bestand	GFZ
Am Kulm	1	D	844 m²	173 m²	0,20	1	172 m²	0,20
Am Kulm	2	D	1707 m²	300 m²	0,18	2	600 m²	0,35
Am Kulm	3		615 m²	104 m²	0,17	2	208 m²	0,34
Badstraße	11	D	3401 m²	932 m²	0,27	3	2433 m²	0,72
Badstraße	12		576 m²	140 m²	0,24	2	294 m²	0,51
Badstraße	12a		403 m²	109 m²	0,27	2	284 m²	0,70
Badstraße	13	D+ **	2584 m²	443 m²	0,17	3	1140 m²	0,44
Kulmstraße	12		442 m²	143 m²	0,32	2	286 m²	0,65
Kulmstraße	13		815 m²	122 m²	0,15	2	244 m²	0,30
Kulmstraße	14	D	235 m²	100 m²	0,43	1	100 m²	0,43
Kulmstraße	15	D	135 m²	91 m²	0,67	2	182 m²	1,35
Kulmstraße	16	D	1152 m²	116 m²	0,10	2	232 m²	0,20
Kulmstraße	20***	D	2260 m²	246 m²	0,11	3	738 m²	0,33
Kulmstraße	21	D?	386 m²	47 m²	0,12	1	94 m²	0,24
Kulmstraße	22	D	990 m²	228 m²	0,23	3	684 m²	0,69
Kulmstraße	23	D	1992 m²	182 m²	0,09	2	364 m²	0,18
Kulmstraße	24	D	1633 m²	280 m²	0,17	1	352 m²	0,22
Kulmstraße	25	D	1473 m²	204 m²	0,14	2	204 m²	0,14
Kulmstraße	26	D	3007 m²	190 m²	0,06	2	334 m²	0,11
Kulmstraße	26a		500 m²	112 m²	0,24	2	182 m²	0,36
Kulmstraße	27	D	1372 m²	261 m²	0,19	1	261 m²	0,19
Rudolf-Breitscheid-Str.	3	D	7455 m²	500 m²	0,07		867 m²	0,12
* nur auf die überbaute Fläche bezogen ** Denkmal und ergänzende Bebauung vorhanden *** nur auf die Fläche im Geltungsbereich bezogen				Mittel	0,21			0,41

Tab. 2: Bauliche Dichten

Im Gegensatz zum Plangebiet wird die überwiegend jüngere Bebauung, insbesondere in Richtung Ortskern Heringsdorf bzw. nördlich entlang der Bad- und Strandstraße, durch eine höhere Geschossigkeit bzw. bauliche Dichte geprägt. Unmittelbar westlich der Seebadbrücke und rd. 500 m südlich des Plangebiets befindet sich das 1984 fertig gestellte Kurhotel Heringsdorf, welches mit seinen beiden 10-geschossigen Solitärbauten die höchste Bebauung im Umfeld darstellt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist kein Planungsinstrument mit direkter Bindung hinsichtlich der Belange der Bürger, er zeigt die geplante Entwicklung des Ortes. Der noch rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet als Entwicklungsziel Wohnbaufläche und Waldgebiet dar. Im Flächennutzungsplan Entwurf 2017 wird das Gebiet als Sondergebiet Fremdenverkehr und Waldgebiet dargestellt.

Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich, somit wird die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügt.

Ebenfalls fließt zum Teil eine Bewertung hinsichtlich der Verträglichkeit im Denkmalschutzbereich bzw. mit den Belangen des Denkmalschutzes in eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben mit ein.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 46 befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Das Gebiet ist als erschlossen anzusehen.

2.5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt entlang der Kulm- und Badstraße, welche über das vorhandene Ortsstraßennetz erreichbar sind.

Über die See-, August-Bebel-Straße bzw. den Setheweg ist das Plangebiet an die südwestlich verlaufende Landesstraße 266 angeschlossen, welche in Richtung Norden auf die Bundesstraße 111 (Verbindung Richtung Wolgast bzw. Usedom und Anklam) führt und in Richtung Süden Heringsdorf mit der polnischen Stadt Świnoujście (Swinemünde) verbindet.

2.5.2 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind hinsichtlich der technischen Infrastruktur ortsüblich erschlossen. Dazu zählen die Medien Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen in der Kulm- bzw. Badstraße.

Einschränkungen sind aufgrund des geringen Entwicklungspotenzials nicht zu erwarten. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu erfolgen.

Zu sichernde öffentliche oder sonstige Leitungen sind im Plangebiet auf den Grundstücken nicht vorhanden. Bestehende Leitungen auf den Grundstücken sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Regenwasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, so auch in den öffentlichen Raum, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaltungsgesetz (WHG) nicht statthaft.

Des Weiteren ist die Niederschlagswassergebührensatzung der Gemeinde Heringsdorf zu beachten.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBI. M-V, S. 400, 402), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die Sicherstellung des Löschwassers ist ein Wert von 48 m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden notwendig.

2.6 Schützenswerte bauliche Struktur und Bäderarchitektur

Die sog. "Bäderarchitektur" ist keine eindeutige Stilrichtung, sondern vereint einzelne Gestaltungselemente unterschiedlicher Architekturepochen wie auch regional vorkommende Bauformen. Zeitlich und regional gibt es weitere typisierende Unterschiede, der Begriff muss daher sehr weit gefasst werden. Bäderarchitektur ist "… weder Stilrichtung noch spezifische Baugattung, sie zeichnet sich vielmehr durch verschiedene Komponenten von Stilen, Ausstattungselementen und Nutzungsarten aus, die im Hinblick auf ihren Zweck gleichwohl unter dem Begriff zusammengefasst werden können." (Dr. Klaus Winands, Landeskonservator Mecklenburg-Vorpommern - zitiert in "Bäderarchitektur in Vorpommern, Aufsatz von Christiane Falck-Steffens in "Zauberhaftes Usedom, nordlicht Verlag Karlshagen 2010/2012)

Dies zeigt sich auch bei den Bauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Stile der typischen Bauten zeigen unterschiedliche Architekturmerkmale. Es finden sich Gestaltungselemente verschiedener klassischer oder historisierender Epochen. Eine Einheitlichkeit lässt sich im betrachteten Gebiet nicht ableiten, wenn auch die als typische Bäderarchitektur benannten Bauten vorherrschen. Dabei handelt es sich um Bauten mit zum Teil reich gegliederten, hell verputzten Fassaden, die unterschiedliche Gestaltungselemente (Säulen, Kapitelle, Friese, Ornamente), aber auch Elemente der jüngeren und der alpinen Baugeschichte aufweisen. Ein vorherrschendes und verbindendes Element dieser Bauten sind Risaliten - als Mitten- oder Seitenrisaliten - die als Veranden oder geschlossen ausgeführt wurden. Als Risalit bezeichnet man einen auf ganzer Höhe aus der Flucht des Hauptbaukörpers hervorspringenden Gebäudeteil, dessen Dach mit dem Hauptdach verbunden ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des rd. 118 Hektar großen Denkmalbereichs 'Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern'. In der Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern (Stand 10.12.2019) sind folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs als Baudenkmale eingetragen.

<u>Baudenkmale</u>

- Am Kulm 1 (Wohnhaus)
- Am Kulm 2 (Wohnhaus)
- Badstraße 11 (Erholungsheim des Diakonischen Werkes mit den Häusern "Gottesgabe", Lug ins Meer", "Bethanienruh" und einem Gartenpavillon)
- Badstraße 13 (teilweise - ehem. Kinderkrippe)
- Kulmstraße 14 (Wohnhaus)
- Kulmstraße 15 (Wohnhaus)
- Kulmstraße 16 (Wohnhaus)
- Kulmstraße 20 (ehem. Pensionshaus)
- Kulmstraße 21 (Gartenhaus) *Löschung?*
- Kulmstraße 22 (ehem. Pensionshaus)
- Kulmstraße 23 (Villa)
- Kulmstraße 24 (Villa)
- Kulmstraße 25 (Villa)
- Kulmstraße 26 (Villa)
- Kulmstraße 27 (Villa)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 3 (ehem. Logierhaus)

Neben den eingetragenen Denkmalen prägen in besonderem Maße das Ensemble der Gebäude Kulmstraße 20 bis 27 - mit der Villa 'Hohen Buchen' (Nr. 23), der Villa 'Achterkerke' (Nr. 24) und der Villa Stobwasser (Nr. 27) – sowie der Rudolf-Breitscheid-Straße 3 (Weißes Schloss) mit ihrer Erscheinung das Bild des Plangebietes. Die Gebäude sind in einem gutem bis sehr guten Zustand und geben mit dem umgebenden, aufgelockerten Baumbestand ein idealtypisches Bild der städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsform der Bäderarchitektur.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

2.7 Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Die landesweiten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgelegt, welches das Landesraumordnungsprogramm aus dem Jahr 2006 ablöst. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist darin Bestandteil des marinen Vorbehaltsgebiets Tourismus. In Bezug auf die das Plangebiet prägende Bäderarchitektur formuliert das LEP, dass denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude zu erhalten und aufzuwerten sind (Punkt 4.1.(8)).

Im seit 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Bestandteil der Tourismusschwerpunkträume Vorpommerns. Die jeweiligen Tourismusschwerpunkträume des Raumordnungsprogramms differenzieren die im Landesraumordnungsprogramm getroffenen Aussagen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Versorgungs- und Betreuungsfunktion, es soll die Bevölkerung des Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Als relevante Ziele des Raumordnungsprogramms für die Entwicklung der Siedlungsstruktur (Punkt 4) sind zu nennen:

- Vorrang der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen
- Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf als vorbereitenden Bauleitplan ist dieser Bereich zum größten Teil als Wohnbaufläche und ein Teilbereich als Waldfläche dargestellt.

3.3 Städtebauliches Leitbild

Für die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt seit 2007 ein integriertes städtebauliches Leitbild vor, in dem neben der ortsbildprägenden historischen Bebauung des Plangebiets insbesondere die prägnante Topographie mit ihrer steil in Richtung Strandpromenade abfallende Böschung hervorgehoben wird. Ortsbildprägend ist zusätzlich die Bebauung am Kulm: hierzu zählen die Villen oberhalb der Steilküste sowie die kleine Kapelle mit Friedhof an der Labahnstraße, deren Spitze u.a. von Bansin aus wahrzunehmen ist.

Als besonderes Merkmal ('Stärke') im Bereich Natur und Umwelt wird die Steilküste im Bereich Am Kulm genannt. Der Ort ist eine von mehreren Erhebungen im Küstenablauf, der z.B. als Aussichtspunkt genutzt werden kann, der einen umfassen Blick auf die Ostsee ermöglicht. Dies ist eine Handlungsempfehlung (Schlüsselprojekt) des Leitbildes.

Da diese Empfehlung den Waldbereich betrifft, hat dies keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da innerhalb der Forstflächen keine weiteren Festsetzungen zu treffen sind.

3.4 Weitere Planungsgrundlagen

3.4.1 Lärmaktionsplan

Durch den Bundestagsbeschluss des Gesetzes zur „Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ (sog. Umgebungslärmrichtlinie) vom 24. Juni 2005 sind für Hauptverkehrsstraßen oberhalb definierter Verkehrsbelastungen Lärmaktionspläne (LAP) aufzustellen.

Der Bericht "Lärmaktionsplan 3. Stufe (2018)" vom 17.05.2019 gibt einen Überblick über den aktuellen Stand der Lärmaktionsplanung.

Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrum Heringsdorfs und nicht im Bereich von Maßnahmen zur Reduzierung der nächtlichen Verkehrsemissionen (3. Belastungsstudie). Die Einstufung bedeutet, dass hier punktuelle Störungen bekannt sind, die aber nicht planungsrechtlich relevant sind. Die Störungen sind im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Lärmaktionsplan erfasst worden. Sie bilden Beobachtungsschwerpunkte in denen ggf. verkehrslenkende Maßnahmen angeordnet werden müssen, die nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung sind.

3.4.2 Klimaschutzkonzept Ostseebad Heringsdorf

Die Gemeinde Heringsdorf hat ein Klimaschutzkonzept entwickeln lassen, das die Handlungsgrundlage für das Agieren der Kommune in den nächsten Jahren in allen klimarelevanten Handlungsfeldern bildet.

Mit der klimaneutralen Europa-Promenade und der „Interdisziplinären Forschungsstudie zur Minimierung des Kohlendioxids im touristisch bedeutsamen, öffentlichen Raum“ wurden bereits erste Ausrufezeichen auf dem Weg zu einer klimafreundlichen Kommune gesetzt und sich der Zukunftsaufgabe Klimaschutz zugewendet.

In der Gemeinde existieren in unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen und Handlungsfeldern verschiedene Ideen und Ansätze, um diesen Weg weiterzugehen. Das Klimaschutzkonzept

der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf definiert zum Beispiel bereits eine Vielzahl von Maßnahmen, mit denen CO_2-Einsparungen im Bereich Verkehr erreicht werden können.

Weiterhin existieren Maßnahmepakete aus kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen, von denen einige besonders aus dem Paket der mittelfristigen Maßnahmen im Rahmen privater Initiativen auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans greifen können (effiziente oder alternative Energieerzeugung, Wärmeschutz, Energierückgewinnung). Inwieweit diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert oder befördert werden können wird im Verfahren geprüft.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der überwiegend bebaute Teil des Plangebietes wird – bis auf die Waldflächen – als Innenbereich gem. § 34 BauGB eingeordnet. Entlang der Straßen sind die Grundstücke durchgehend bebaut, bis auf eine Baulücke am Grundstück Kulmstraße 26. D. h. es besteht grundsätzlich Baurecht, wenn weitere Belange, wie etwa des Natur- und Artenschutzes oder des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

II UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2A BAUGB

1. Einleitung

Entsprechend § 2a BauGB wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ein Umweltbericht erarbeitet. Ziel und Gegenstand ist es, zur wirksamen Umweltvorsorge den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln.

Das überwiegend für Wohnen und Ferienwohnen genutzte Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Heringsdorf der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf auf der Insel Usedom. Nordöstlich des Geltungsbereichs verlaufen die Ostseeküste und die Strandpromenade, die die Seebäder Bansin, Heringsdorf, Ahlbeck und Świnoujście (Swinemünde) verbindet. Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, der landschaftlich wertvoll und aufgrund der bewegten Topographie schützenswert ist. Besonders schutzbedürftig sind die Bauten im Stil der Bäderarchitektur. Der Bebauungsplan Nr. 46 soll zum Erhalt der prägenden Bebauungsstruktur, Qualifizierung und Sicherung des natürlichen Freiraums und der Grünflächenpotentiale sowie zur Verhinderung der Zerstörung der städtebaulichen Struktur und Beeinträchtigung der Bäderarchitektur aufgestellt werden.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde 2015 festgestellt, dass für den ursprünglich im Plangebiet enthaltenden, dichter bebauten nordwestlichen Teilbereich Kulmstraße/Badstraße kein Planungserfordernis besteht. Diese Grundstücke wurden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dafür wurden die Grundstücke Badstraße 11, 12, 12a, 13, Kulmstraße 12-16 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 3 neu in den Geltungsbereich aufgenommen, weil hier eine ähnliche aufgelockerte bauliche und städtebauliche Struktur wie im übrigen Plangebiet besteht. Für den Bereich des „Weißen Schlosses“ (Rudolf-Breitscheid-Straße 3) liegen bereits Baugenehmigungen für ein Schwimmbad (12.11.2004), zwei ergänzende Wohn- / Gästehäuser (16.01.2008) sowie die Errichtung von Stellplätzen (18.03.2008) vor. Mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich soll hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Das im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss noch enthaltene Planungsziel eines "Sondergebietes Fremdenverkehr" wurde 2015 im Zuge der Änderung des Aufstellungsbeschlusses aufgegeben, um einer ausschließlichen Entwicklung zur Ferienwohnungsnutzung entgegenzuwirken. Da im Gebiet zurzeit keine Konflikte im Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen bestehen, ist es nicht das Planungsziel, eine der beiden Nutzungen zu priorisieren.

Entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) sowie der gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht hat den Stand März 2016 und bezieht sich auf die damals geltenden Gesetzgebungen. Es ist davon auszugehen, dass es in den letzten Jahren nur leichte Veränderung der Bestandsituationen gab und die Aktualität des Umweltberichtes weiterhin besteht.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

<u>Vorhabenstandort</u>

Das ca. 5,1 ha große Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, in zentraler Lage zwischen dem ‚Strandhotel Ostseeblick’ im Süden und der Strandstraße im Norden. Der Geltungsbereich verläuft nordöstlich der Bad- und Kulmstraße;

im Bereich des Grundstücks Rudolf-Breitscheid-Straße 3 auch südwestlich der Kulmstraße. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die parallel verlaufende Strandpromenade und im Südosten durch das Grundstück mit der Flurstücksnummer 8/1 begrenzt.

Die besondere Eigenart des Gebietes besteht in der kleinteiligen Bebauung mit zum Teil denkmalgeschützten bzw. zumeist historisch bedeutenden Gebäuden, die der bewegten Topografie folgen. Die Häuser im Stil der Bäderarchitektur prägen neben den Pensionshaustypen maßgeblich das Ortsbild des Seebades Heringsdorf. Zu den prägenden Landschaftselementen gehören die bewaldeten Uferböschungen der Steilküste sowie die 35 m hohe Erhebung des Kulms in der Mitte des Plangebietes, auf der sich ein Funkmast befindet.

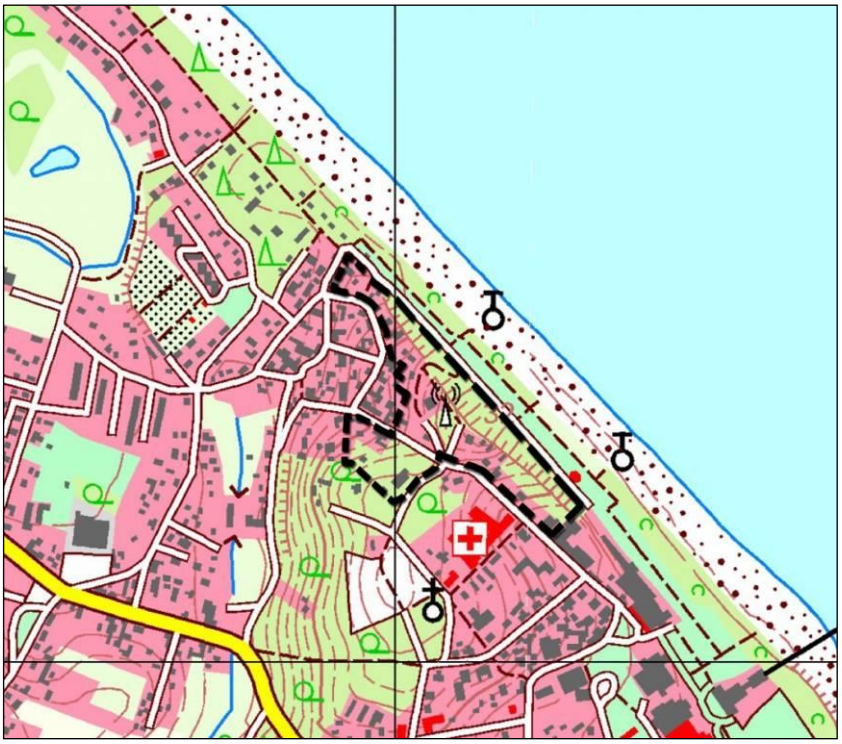


Abb. 41: Lage des Geltungsbereichs (Grundlage: Topographische Karte, GeoPortal.MV, LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG 2015)

Art und Umfang der Planung

Zielsetzung der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Eigenart und Struktur des Gebietes sowie die Verhinderung einer Zerstörung dieser Struktur und Beeinträchtigung der Bäderarchitektur.

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 46 umfassen im Wesentlichen die bauliche Dichte des Gebietes sowie gestalterische Vorgaben zur Sicherung des Ortsbildes, der Denkmale und historisch bedeutenden Gebäude, mit dem Ziel der Erhaltung des vorhandenen Gefüges und der Vorsorge vor unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen der Nachverdichtung, wie sie im westlich angrenzenden Gebiet Kulmstraße/Badstraße schon vollzogen sind. Weiterhin werden durch den Bebauungsplan Waldflächen gesichert und Festsetzungen zur Sicherung der naturräumlichen Qualitäten, des Baumbestandes sowie zum Schutz der prägenden Böschung getroffen. Die Inhalte des B-Plans sind im Einzelnen:

- Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der aufgelockerten Siedlungsstruktur durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festlegungen zur Stellung der Baukörper (Lage auf dem Grundstück) und Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Ausdehnung, überbaubare Fläche), Festlegung der

Gebäudehöhen und der Geschossigkeit, Festsetzungen zum baulichen Maß möglicher Vorbauten,
- Nutzung von Entwicklungspotenzialen in geeigneten Bereichen,
- Sicherung privater Grünflächen (prägende Böschung) mit besonderer Schutzfunktion und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie Erhaltung von städtebaulich prägenden Altbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und
- Sicherung öffentlicher Waldflächen.

Bedarf an Grund und Boden

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als nicht qualifizierter (sogenannter einfacher) Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (z. B. Sondergebiet Fremdenverkehr) sind nicht vorgesehen. Es ist weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen des B-Plans das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. In der nachfolgenden Tabelle werden die Anteile der Flächen der unterschiedlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs bilanziert:

Bezeichnung	**Fläche**	**Flächenanteil**
Baugebiet (Innenbereich)	32.720 m²	63,7 %
private Grünflächen:		
- SPE 1	7.662 m²	14,9 %
- SPE 2	1.932 m²	3,8 %
Wald	7.867 m²	15,3%
Flächen für Versorgung	103 m²	0,2%
Verkehrsfläche:		
- Straße "Am Kulm"	444 m²	0,9%
- Kulmstraße	602 m²	1,2%
Gesamt	**51.330 m²**	**100,0 %**

Tab. 3: Flächengrößen

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Entsprechend § 2a BauGB wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ein Umweltbericht erarbeitet, um den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt werden.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird bei der Planung angestrebt. So wird durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten überbaubaren Grundstücksfläche die aufgelockerte Bebauungsdichte gesichert. In geeigneten Bereichen werden auch Entwicklungspotenziale vorgesehen, so dass hier eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Bereichs möglich ist. Die Waldfläche wird gesichert.

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches gibt es eine Reihe für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze und Fachplanungen, deren auf den Schutz von Natur und Umwelt bezogene Ziele im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)</u>

Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Laut § 1 Abs. 3 Nr. 5 sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten als Teil des Naturhaushalts zu schützen. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Laut § 1 Abs. 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Laut § 9 (5) sind bei Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen; hier sind für Mecklenburg-Vorpommern insbesondere das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP), der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Region Vorpommern (GLRP) und der Landschaftsplanentwurf der Gemeinde Heringsdorf zu nennen. Die §§ 13 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) besonders und streng geschützten Arten (definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG) sind gemäß § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) ist das seit 23. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz. Es ergänzt die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Laut § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen

Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Im Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargestellt. Dies dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung. So wird sichergestellt, dass die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und geschützt werden. Die Eingriffsregelung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen der Umweltprüfung abgehandelt.

Die übergeordneten Ziele des BNatSchG und des NatSchAG M-V sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 berücksichtigen diese Ziele. Die Inhalte der Landschaftsplanung fließen beispielsweise über die Sicherung privater Grünflächen (Böschungsbereich), die Erhaltung von prägenden Altbäumen und die Sicherung öffentlicher Waldflächen in die Planung ein.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) / Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zum Schutz des Bodens sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist eine Ergänzung zum Bundes-Bodenschutzgesetz. Sie präzisiert den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und enthält u. a. Vorschriften über Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

In den Bodenschutzgesetzen wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden gefordert. Es wird daher angestrebt, die Neuversiegelung im Plangebiet soweit wie möglich zu begrenzen, beispielsweise durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die nur eine behutsame Nachverdichtung des Bestandes erlaubt. Auch durch Sicherung von wertvollen Freiflächen (Böschungsbereich) finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung in der Planung. Im Zuge des Verfahrens erfolgt die Prüfung möglicher Altlasten.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete vermieden werden sollen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche

Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u. a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z. B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für übliche Schadstoffe in der Luft. Hier ist auch der Feinstaub (PM 2,5) geregelt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Sofern in den Durchführungsverordnungen keine Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus den bundeseinheitlichen Verwaltungsvorschriften wie TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Die TA Lärm ist die maßgebliche Vorschrift für die Bewertung von Geräuschemissionen und dient dem Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen solche Einwirkungen. Darin sind die Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im Einwirkungsbereich einer Anlage ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche nicht überschritten werden dürfen. Die TA Lärm hat insbesondere Bedeutung für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen, ist aber nicht anzuwenden bei Straßen- und Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die in der Norm enthaltenen Belastungsannahmen und Beurteilungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien – beispielsweise des Straßenbaus – abgestimmt.

Für den Immissionsbereich „Licht“ besteht noch keine ausführende Bundesverordnung; hierfür gilt in den Bundesländern die „Licht-Richtlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Für Gerüche gilt in Mecklenburg-Vorpommern die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL M-V) vom 15. August 2011.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Zweck der gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Immissionsschutzes geprüft und ggf. in den Festsetzungen entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umweltprüfung werden insbesondere mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Klima/Luft behandelt, die auf sensible Nutzungen (insbesondere Wohnen) im Plangebiet und in der Umgebung einwirken können.

<u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)</u>

Das WHG und das LWaG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Eine Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Auswirkungen der Planung soll in jedem Fall vermieden werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens finden die Belange des Grundwasserschutzes (Grundwasserneubildung, Schutz vor Schadstoffeinträgen) Berücksichtigung.

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Laut § 1 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition sind zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken.

Um dies zu erreichen, sind Maßnahmen an Bau- oder Bodendenkmälern erlaubnispflichtig. Gleiches gilt für Änderungen im engeren Umfeld von Denkmälern, da hierdurch ihr Erscheinungsbild beeinflusst werden kann. Die Veränderungen müssen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Da das Plangebiet Bestandteil des Denkmalbereichs 'Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern' vom 23.02.1999 ist und eine größere Zahl der im Plangebiet vorhandenen Häuser zu den denkmalgeschützten Gebäuden zählt (insbesondere Beispiele der Bäderarchitektur), sind die Belange des Denkmalschutzes im Planungsprozess in besonderer Weise zu berücksichtigen. Über die vorgesehene Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und die Festlegungen zur Stellung der Baukörper soll der typische Charakter dieses Bereich dauerhaft erhalten werden.

Europäische FFH-Richtlinie / Europäische Vogelschutzrichtlinie

Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) bildet zusammen mit der Vogelschutzrichtlinie die zentrale Rechtsgrundlage für den Naturschutz in der Europäischen Union. Ihr Ziel ist es, die für Europa typischen wildlebenden Arten und natürlichen Lebensräume in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen. Für bestimmte Arten und Lebensräume werden dazu FFH-Schutzgebiete ausgewiesen. Diese bilden zusammen mit den Gebieten der Vogelschutzrichtlinie das Netzwerk Natura 2000. Andere Arten sind durch direkte Bestimmungen flächendeckend geschützt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Westlich des Plangebietes liegt in ca. 1.500 m Entfernung das FFH-Gebiet DE 2050-303 "Ostusedomer Hügelland". Im Zuge der Umweltprüfung sind die Planungsziele des B-Plans hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit eventuellen Vorkommen von FFH-Arten und Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie dem FFH-Gebiet zu prüfen. Im Oktober 2015 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (KOMPETENZZENTRUM NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG 2015), dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung einfließen.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Zu beachten ist insbesondere § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

§ 9 (2) der Bauordnung schreibt vor, dass bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten dürfen. Laut § 11 müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen während der Bauausführung geschützt werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Insgesamt erfolgt durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation; das bereits bestehende, durchgrünte Wohngebiet bleibt erhalten. Die Festsetzung von privaten Grünflächen, prägenden Altbäumen und öffentlichen Waldflächen sichert und fördert zusätzlich das Orts- und Landschaftsbild.

Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Bäume von mindestens 100 cm Stammumfang stehen nach § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) unter gesetzlichem Schutz. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten; mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Obstgehölze stehen ebenfalls nicht unter Schutz, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Pappeln sind im Innenbereich vom Schutz ausgenommen. Die Kompensation regelt der Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007).

Für die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf besteht zudem eine Gehölzschutzsatzung, die den Gehölzschutz innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften regelt. Die Satzung vom 08.08.2008 stellt den Baumbestand in Heringsdorf als geschützten Landschaftsbestandteil unter Schutz. Nach § 3 sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) sowie Ersatzpflanzungen geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Zu den verbotenen Handlungen gehören nicht nur die ungenehmigte Beseitigung und Schädigung der Bäume, sondern auch die Beeinträchtigung des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereichs, z. B. durch Befestigung und Abgrabung. Für Ausnahmen und Befreiungen nach der Satzung ist die Gemeinde zuständig.

Alleen und einseitige Baumreihen an Verkehrswegen und Feldwegen stehen gemäß § 19 NatSchAG M-V unter Schutz.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Im Umweltbericht wird der im Plangebiet vorhandene Baumbestand beschrieben. Es werden Hinweise gegeben, wie ein großer Teil der Bäume erhalten werden kann; die Festsetzungen des B-Plans sehen die Erhaltung von städtebaulich prägenden Altbäumen vor. Für den nicht zu vermeidenden Verlust von nach Gehölzschutzsatzung oder Naturschutzausführungsgesetz geschützten Bäumen sind Ersatzbaumpflanzungen vorzusehen (vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken bzw. in den ausgewiesenen SPE-Flächen).

Waldgesetz

Das Bundeswaldgesetz bildet die Rahmengesetzgebung für die Waldgesetze der Länder. Nach § 2 Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist jede mit Waldgehölzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche über 0,2 ha als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen. Dazu gehören auch kahl geschlagene oder verlichtete

Grundflächen, Waldwege, Lichtungen und weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Eine Umnutzung einer Waldfläche ist nur nach vorhergehender Umwandlungsgenehmigung gemäß § 15 LWaldG möglich. Nach § 20 LWaldG besteht ein erforderlicher Abstand von baulichen Anlagen zum Wald von 30 m.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Das Gemeindewaldgrundstück (Heringsdorf Flur 4, Flurstück 16/9) wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Einige Bestandsgebäude und Potenzialflächen des B-Plans Nr. 46 liegen innerhalb des 30 m-Abstandes. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die geplante bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) / Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Die landesweiten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im 2005 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) festgelegt. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist Bestandteil des marinen Vorbehaltsgebietes Tourismus, wo die vorhandenen Kapazitäten behutsam weiterentwickelt werden sollen. Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie der Saisonverlängerung haben eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung. In Bezug auf die prägende Bäderarchitektur formuliert das LEP-LVO, das denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude zu erhalten und aufzuwerten sind (Punkt 4.1.(8)). Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Im seit 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Bestandteil der Tourismusschwerpunkträume Vorpommerns sowie Grundzentrum mit Versorgungs- und Betreuungsfunktionen. Die touristische Entwicklung soll vor allem qualitativ statt quantitativ erfolgen; es sollen ergänzende bzw. saisonverlängernde Angebote geschaffen werden. Heringsdorf gehört zu den Gemeinden, in denen das Potenzial für Kultur- und Städtetourismus entwickelt werden soll.

Als relevante Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Entwicklung der Siedlungsstruktur (Punkt 4) sind zu nennen:

- Vorrang der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.
- Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.
- Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 46 unterstützt die Festlegungen und Ziele des LEP-LVO MV und des RREP VP, so z. B. das Ziel des Vorrangs von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen (Nutzung von Flächenpotenzialen innerhalb des Plangebietes). Es wird dabei angestrebt, die Neuversiegelung soweit wie möglich zu begrenzen, u. a. durch

die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche, die nur eine behutsame Nachverdichtung des Bestandes erlaubt.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) / Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt 2003 durch das damalige Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern fortgeschrieben (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2003).

Laut Karte IV "Landschaftsbildpotential" befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit "sehr hoher" Bewertungsstufe des Landschaftsbildes und damit einer sehr guten Eignung für das Natur- und Landschaftserleben, wobei Strandabschnitte und Ortslagen aufgrund starker Inanspruchnahme auch zu den Ordnungsräumen gehören. Die ca. 300 m südwestlich des Geltungsbereichs verlaufende Landesstraße L266 wird zu den störenden Landschaftsbildelementen gezählt. In Karte VI "Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge" ist Heringsdorf als Kur- und Erholungsort sowie als Raum mit aktuell starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch Erholungsnutzungen verzeichnet. Neue Standorte für Freizeitwohnanlagen sollen in der Regel nur innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung daran ausgewiesen werden (ebd.).

Gemäß Textkarte 8 „Räumliches Leitbild/Biotopverbund“ zählt die gesamte Insel Usedom zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung. In Karte Ib "Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen" werden die Waldflächen im Plangebiet als naturnahe, strukturreiche Wälder dargestellt, d. h. als Landflächen sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 4). Die forstliche Nutzung soll laut Landschaftsprogramm im Einklang mit den naturschutzfachlichen Erfordernissen stattfinden, wie z. B. Erhalt der Störungsarmut, Sicherung der Struktur- und Altersvielfalt, Erhöhung des Anteils standortgerechter Laubbaumarten, Belassung von Altbeständen und Totholz. Der Bestand der Buche als wichtigster Laubbaumart der natürlichen Waldgesellschaften soll erweitert werden (ebd.).

In der ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern (GLRP VP) werden die Erfordernisse und Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege (einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft) für die Planungsregion Vorpommern dargestellt und begründet. In Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ wird der Küstenstreifen nördlich des B-Plangebietes zu den naturnahen Küstenlebensräumen mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen (K.3) gezählt. Karte II "Biotopverbundplanung" stellt den ca. 1.500 m westlich des Plangebietes liegenden Gothensee (FFH-Gebiet) als "Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG" dar; die ca. 600 m von Geltungsbereich entfernten Waldgebiete (jenseits der L266) als "Biotopverbund im weiteren Sinne" (ergänzender landesweiter Biotopverbund) (LUNG 2009).

Als allgemeine Maßnahme wird im Landschaftsrahmenplan eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit genannt. Dazu gehören z. B. der Erhalt einer naturnahen Baumartenzusammensetzung, die Sicherung der Struktur- und Altersvielfalt sowie das Belassen von Altbeständen und Totholz. In Wäldern mit strukturellen Defiziten soll der Anteil standortgerechter Laubbaumarten erhöht werden, unter Ausnutzung geeigneter Möglichkeiten der natürlichen Verjüngung. Angestrebt werden sollen hier die Entwicklung gemischter und mehrschichtiger Bestände sowie die Entwicklung und Pflege natürlicher Waldaußenränder (ebd.).

Die Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom werden im Textband als Tourismusschwerpunkte mit starker Erholungsnutzung bezeichnet. Bansin, Heringsdorf und Ahlbeck

werden durch Besucher stark frequentiert, was zu einer Minderung der Attraktivität des Landschaftsraums für die landschaftsgebundene Erholung führen kann. Während der Saison wächst die Einwohnerzahl in den Badeorten um ein Mehrfaches. Damit verbunden sind ein saisonal höheres Verkehrsaufkommen, ein höherer Bedarf an Trink- und Brauchwasser sowie ein größerer Anfall von Abwasser und Müll. Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen“ fordert für den Küstenstreifen die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte und die Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern. Es werden insbesondere Maßnahmen zur Besucherlenkung vorgeschlagen. Touristische Großvorhaben sind in diesen Räumen im Regelfall auszuschließen (ebd.).

Unter dem Punkt III.4.7.3 "Erhalt und Entwicklung typischer Siedlungsmerkmale und -strukturen" wird im Textband gefordert, Ortskerne, Gebäude und Ortsbilder der für die Region typischen Seebäder zu erhalten und zu pflegen. Regionstypische Materialien gilt es zu bewahren. Die bauliche Entwicklung von Siedlungen soll vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen (III.4.7.2). Dabei ist den Ansprüchen einer ressourcenschonenden ökologischen Bauweise Rechnung zu tragen. Innerörtliche Freiräume und Erholungsanlagen (z. B. Parkanlagen) sowie Grünzäsuren sollen erhalten, gestaltet oder neu geschaffen werden (ebd.).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Den Grundsätzen von GLP und GLRP wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gefolgt. Die vorgesehene Sicherung öffentlicher Waldflächen sowie privater Grünflächen (prägende Böschung) mit besonderer Schutzfunktion und landschaftspflegerischen Maßnahmen dient dem Schutz der Lebensräume im Küstenbereich und dem Biotopverbund. Die beabsichtigte Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und die Festlegungen zur Stellung der Baukörper dienen dem Erhalt des typischen Ortsbildes mit seinen Seebadstrukturen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf als vorbereitendem Bauleitplan ist der Bereich des Plangebietes zum größten Teil als Wohnbaufläche und ein Teilbereich als Waldfläche ausgewiesen. Andere Nutzungen sind im kleinteiligen Umfang aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Die Seebäder Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin weisen die Standortqualität "Erscheinungsbild der prägenden Seebadarchitektur" auf. Als Entwicklungsziele verfolgt der FNP die Sicherung der ortstypischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung (Pensionsbauten), behutsame Ergänzungsbauten, Verbesserung und Sicherung des Versorgungsstandards für das Wohnen, die Fremdenverkehrs- und Geschäftsnutzung sowie die Verhinderung bzw. Aufwertung unmaßstäblicher Baukörper durch gestalterische Maßnahmen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Im Gebiet vorherrschend ist Wohnnutzung in Form von Dauerwohnen und Ferienwohnen, was auch in Zukunft so beibehalten werden soll. Daher wird im B-Plan auf die Festsetzung der Art der Nutzung verzichtet.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befindet sich seit November 2011 in Bearbeitung und lag für die Bearbeitung der Umweltprüfung als Entwurf mit Stand Februar 2014 vor. Er wurde fortlaufend aktualisiert und liegt derzeit als Entwurf mit Stand Mai 2017 vor, wobei sich die Dartstellungen vom Entwurf 2014 zum Entwurf 2017 für den Geltungsbereich nicht verändert haben.

Die Darstellung des Bestandes im Landschaftsplanentwurf baut zum Teil auf die vorhandenen alten Landschaftspläne (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 1993 und 2003) auf, wurde aber in weiten Bereichen aktualisiert (WALLMANN 2014).

In Plan 1 „Biotoptypen“ des Landschaftsplanentwurfs wird der Geltungsbereich den Kategorien „Hotelanlagen, großflächig“ und „lockeres Einzelhausgebiet“ zugerechnet. Die Uferböschung ist als „Laubholzbestand heimischer Baumarten“ dargestellt. Das Entwicklungskonzept (Entwurf) stellt für den Kulm sowie für die bewaldeten Uferböschungen Wald (ordnungsgemäße Forstwirtschaft) dar. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs (nordöstlich der Kulmstraße) ist als Sondernutzungsgebiet mit den planerischen Vorgaben Mindestdurchgrünung und gliedernde Baumpflanzungen dargestellt, der Bereich um das „Weiße Schloss“ als allgemeiner Siedlungsbereich. Für letzteren wird die Entwicklung eines hohen Grünanteils gefordert (ebd.).

Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb der Siedlungsflächen werden im Textteil benannt: Förderung der Durchgrünung und Strukturierung des Siedlungsgebietes mit standortgerechten, gebietstypischen und/oder einheimischen Gehölzen, Pflanzung von Straßenbäumen, Begrünung und Anpflanzen von Laubbäumen auf Stellplätzen, Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung, Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auf Stellplätzen, Belassen von Einfluglöchern und -luken für Vögel und Fledermäuse in Dächern bei Gebäudesanierungen, Erhalt von Fledermausquartieren, Extensivierung der Pflege in öffentlichen Grünanlagen und Hausgärten, Zulassen von Spontanvegetation in Teilbereichen des öffentlichen Raumes und Extensivierung der Pflege auf straßenbegleitenden Grünflächen (ebd.).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Die Inhalte des in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplans fließen in den Bebauungsplan, seine Festsetzungen und insbesondere den Umweltbericht ein. Beispielsweise orientieren sich die Pflanzlisten des B-Plans an der im Landschaftsplanentwurf empfohlenen Gehölzartenliste für Bereiche, in denen B-Pläne aufgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Rahmenbedingungen (Bebauung im Bestand, keine Schutzgebiete betroffen) eine Vereinbarkeit des B-Planentwurfs mit dem Landschaftsplan gegeben ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung ergibt sich aus der Anlage 1 zum § 2 Abs. 4. BauGB, wonach die Gemeinde für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Der festzulegende Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet den Untersuchungsgegenstand, die Untersuchungsmethode, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum) sowie die schutzgutbezogene inhaltliche Abgrenzung (Untersuchungsumfang).

Untersuchungsgegenstand sind die bei Umsetzung der Planung verursachten Umweltauswirkungen, sofern diese erheblich sind. Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu **berücksichtigende Umweltbelange**:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, bis d

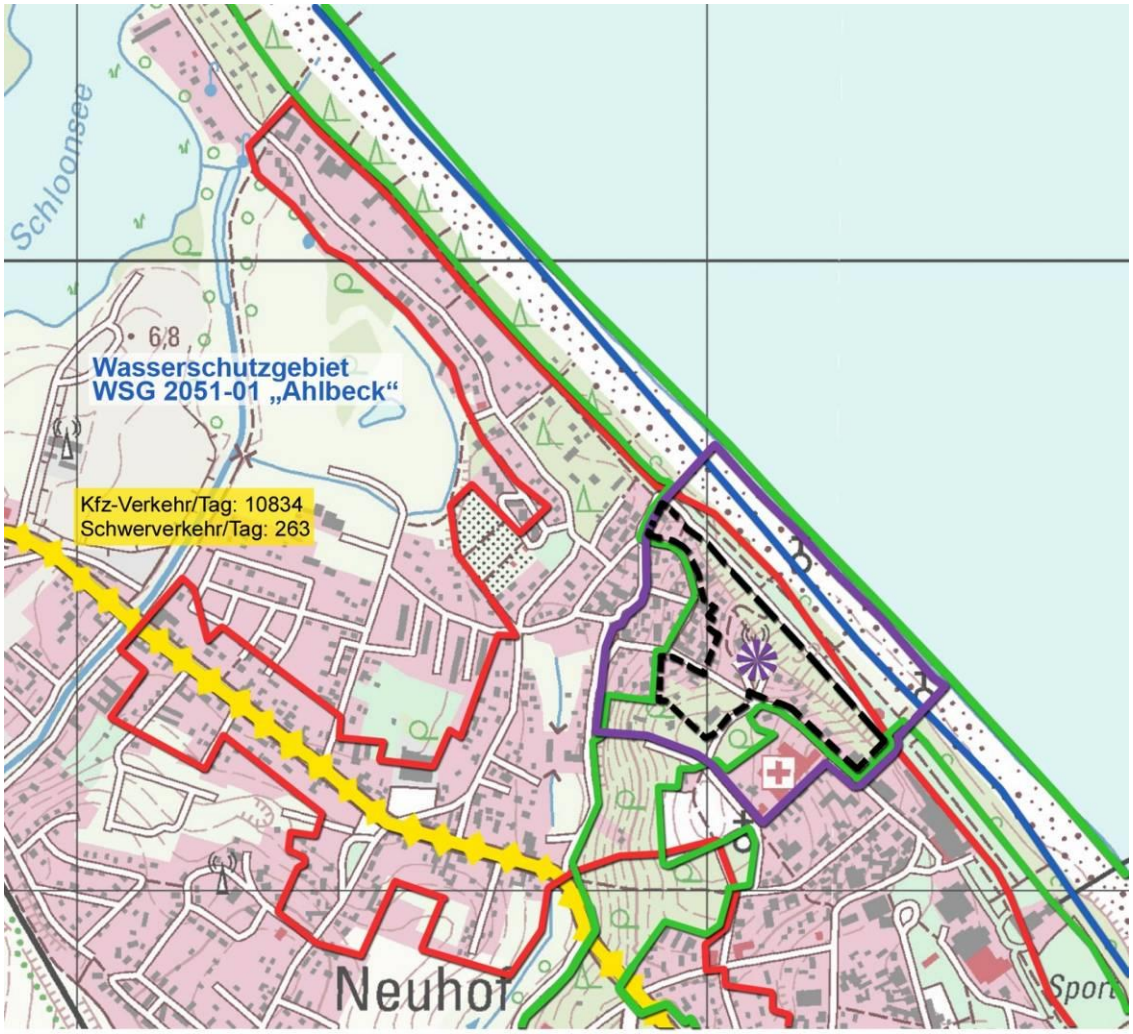
Gegenüber dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a ergänzende Bedeutung zu. Hiernach sind ebenfalls Gegenstand der Umweltprüfung:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)

- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Die Festlegung der **Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter** (s. Abb. 2) richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und örtlichen Gegebenheiten.

Beim Schutzgut Boden bildet der Geltungsbereich des B-Plans die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden hier voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen. Geprüft werden mögliche Folgen von Versiegelung und Erosion.



Abgrenzung der Untersuchungsräume

- Geltungsbereich des B-Plans / Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Wasserschutzgebiet)
- Schutzgut Klima / Luft (linerare Emissionsquelle Landesstraße L266)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalbereich)
- Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch
- Aussichtspunkt Kulm (35 m)

Abb. 42: Untersuchungsräume der Umweltprüfung (Grundlage: Topographische Karte, GeoPortal.MV, LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG 2015)

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist zu beachten, dass der Geltungsbereich innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) 2051-01 „Ahlbeck“ liegt (Kartenportal MV, LUNG 2015). Im Rahmen der Umweltprüfung wird dementsprechend geprüft, ob die Planung Auswirkungen auf die Schutzziele des Wasserschutzgebietes hat. Der Untersuchungsraum entspricht formal den Abgrenzungen des Wasserschutzgebietes. Insgesamt sind aufgrund der

weitgehenden Festschreibung der Bestandssituation im B-Plan aber kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, die über den Geltungsbereich hinausgehen.

Für die Schutzgüter Klima / Luft wird aufgrund des Ostseeküstenklimas und der guten lufthygienischen Verhältnisse von keiner erheblichen Belastung ausgegangen. In die Betrachtung werden jedoch die Kulmstraße und die ca. 300 m südwestlich des Plangebietes verlaufende, vielbefahrene Landesstraße L266 als mögliche lineare Emissionsquellen mit einbezogen.

Bei den Schutzgütern Mensch und Landschaftsbild werden die angrenzenden Wohngebiete betrachtet, um mögliche Auswirkungen der Planung auf sensible Nutzungen und das charakteristische küstennahe Ortsbild mit seiner Bäderarchitektur abzuprüfen. Die im Geltungsbereich liegende, 35 m hohe Erhebung „Kulm“ ist zumindest in den Wintermonaten als Aussichtspunkt von Bedeutung.

Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter werden die im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung zahlreich vorhandenen Denkmale betrachtet. Dabei wird formal die Abgrenzung des Denkmalbereichs „Seebad Heringsdorf“ des Landkreises Ostvorpommern berücksichtigt, allerdings überwiegend die Denkmale im Geltungsbereich und in seinem unmittelbaren Umfeld betrachtet.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden insbesondere Biotopverbundfunktionen geprüft. In die Betrachtung einbezogen werden der Park an der Inselklinik Heringsdorf 'Haus Kulm' (südwestlich des Geltungsbereichs), der Ostseeküstenstreifen mit dem Uferwald und Strand (Teil des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“) sowie die Waldflächen innerhalb des Plangebietes (Wäldchen auf dem Kulm) und auch südlich davon (Anbindung an die großflächigen Waldgebiete „Neue Welt“ / Präsidentenberg, ebenfalls LSG).

Bei der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der für die Umweltprüfung notwendige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad abzustimmen. Hierzu fand am 6. Mai 2015 ein Scoping-Termin statt, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (einschließlich Artenschutzprüfung, Biotopschutz, Wald)

2.2.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmbelastung)

Untersuchungsgegenstand

- Sensible Nutzungen
- Verkehr
- Lärmimmissionen
- Erholungsvorsorge

Sensible Nutzungen

Die Flächen sind durch siedlungstypische Nutzungen vorgeprägt. Im Gebiet vorherrschend ist Wohnnutzung in Form von Dauerwohnen und Ferienwohnen. Im Süden befindet sich die Kulmstraße, die als örtliche Zufahrtsstraße genutzt wird. Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage im Seeheilbad Heringsdorf durch eine besondere Sensibilität (Erholung, Lärmfreiheit, saubere Luft etc.) gekennzeichnet.

Das Inselklinikum Heringsdorf Haus Kulm, eine Fachklinik für psychosomatische Medizin und Psychotherapie, befindet sich südlich des Gebietes und ist als sensible Nutzung in der Planung zu berücksichtigen.

Unterhalb des Küstenwaldes grenzt das Plangebiet an die Uferpromenade und den Dünen- und Strandbereich des Seebades. Diese Zonen werden vor allem in der Sommersaison stark von Spaziergängern, Radfahrern und Badenden frequentiert. Im Strandbereich ist außerdem ein Spielplatz vorhanden.

Lärmbelastung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets erfolgt entlang der Kulm- und Badstraße. Über die See- und August-Bebel-Straße bzw. den Setheweg ist das Plangebiet an die Landesstraße 266 angeschlossen, welche Heringsdorf in Richtung Südosten mit der polnischen Stadt Świnoujście (Swinemünde) verbindet. Vor allem die Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der örtlichen Erschließung über Kulm- und Badstraße wirken auf die Grundstücke des Plangebietes ein.

Als touristischer Ort ist Heringsdorf in der Saison im Bereich zwischen Ostsee und L266 einem erhöhten Kfz-Verkehr ausgesetzt. Während der Saison wächst die Einwohnerzahl um ein Mehrfaches an. Damit ist ein saisonal höheres Verkehrsaufkommen verbunden (LUNG 2009). Dies äußert sich u. a. im Parksuchverkehr von Urlaubern und Tagesgästen, welcher in der Sommersaison auch im Plangebiet zu beobachten ist.

Erholung

Laut Karte 13 "Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft" des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern (GLRP VP) zählt das Plangebiet zu den Bereichen mit herausragender Bedeutung für die Erholung (LUNG 2009).

Die Ostsee ist der Hauptanziehungspunkt der Erholungsnutzung, welche sich entsprechend auf den Küstenstreifen mit öffentlich nutzbaren Flächen wie Strand und Promenade sowie einer Kette kleinerer und größerer Grün- und Erholungsflächen, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen konzentriert. Heringsdorf verfügt darüber hinaus über ein vergleichsweise dichtes Wander- und Radwegenetz in attraktiven Landschaftsbereichen im Hinterland (WALLMANN 2014).

Das kleine Wäldchen (0,6 ha) am Kulm, das auf der sandigen Erhebung innerhalb des B-Plans liegt, weist keine besonderen Aufenthaltsangebote auf. Die Aussicht vom 35 m hohen Kulm ist aufgrund dichter Vegetation nur in den Wintermonaten erlebbar. Der Verbindungsweg aus dem angrenzenden Siedlungsbereich zum Strand hinunter ist zurzeit aufgrund baulicher Mängel gesperrt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden privaten Gartenflächen weisen mit ihrer z. T. hochwertigen Ausstattung (Terrassen, Gartenpavillons, Spielplätze, u. a.) und ihrer Nähe zum Ostseestrand eine wichtige Erholungsfunktion auf. Mehrere Grundstücke verfügen darüber hinaus über direkte private Zugänge zur Uferpromenade.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch

Aufgrund der derzeitigen Verkehrs- und Lärmbelastung der Kulmstraße ist eine vergleichsweise geringe Vorbelastung gegeben. Für die geplanten Nutzungen und baulichen Ergänzungen erscheinen besondere Anforderungen hinsichtlich des baulichen Schallschutzes nicht erforderlich. Die Erholungsfunktion ist für das Seebad Heringsdorf von besonderer Bedeutung.

2.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand

- Denkmale und Bodendenkmale
- Kulturgüter
- sonstige Sachgüter

Denkmalschutz / Bäderarchitektur

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können v. a. Bau-, Boden- und Kulturdenkmale gehören.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des rd. 118 ha großen Denkmalbereichs 'Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern' vom 23.02.1999. Ziel der Unterschutzstellung war die „Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses [...] und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden“.

Ein Teil der Bauten im Geltungsbereich zählt zu den denkmalgeschützten Gebäuden, viele sind historisch bedeutsam. Sie sind überwiegend im Stil der für Heringsdorf typischen und ortsbildprägenden Bäderarchitektur errichtet. Auch die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude der jüngeren Vergangenheit folgen im Wesentlichen den gemeinsamen Mustern der Baukörpergestalt.

Es handelt sich um Bauten mit zum Teil reich gegliederten, hell verputzten Fassaden, die klassizistische und historisierende Formen, aber auch Elemente der jüngeren und der alpinen Baugeschichte aufweisen. Ein vorherrschendes und verbindendes Element sind Risaliten, d. h. auf ganzer Höhe aus der Flucht des Hauptbaukörpers hervorspringende Gebäudeteile.

Bedeutende, unter Denkmalschutz stehende Vertreter dieser unterschiedliche Gestaltungselemente und Bauformen vereinenden Architekturrichtung sind das vom Berliner Apotheker Schering errichtete Haus Badstraße 13 (ehemalige Kinderkrippe), das ehemalige Pensionshaus Badstraße 14 und das Erholungsheim des Diakonischen Werkes „Bethanienruh“ mit seinen Nebengebäuden „Gottesgabe“ und „Lug ins Meer“ (Badstraße 11) sowie die Häuser Am Kulm 1, Am Kulm 2 und Kulmstraße 15/16. Das „Weiße Schloss“, 1825 als eines der ersten Gästehäuser von Georg Bernhardt von Bülow auf dem Kulm gebaut (Rudolf-Breitscheid-Straße 3), ist ein weiteres bedeutendes Beispiel der Bäderarchitektur in Heringsdorf. Durch An- und Umbauten hat sein äußeres Erscheinungsbild jedoch z. T. gelitten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Boden- oder Gartendenkmale bekannt.

Sonstige Kultur- und Sachgüter in der näheren Umgebung

Auch diejenigen Villenbauten des Plangebietes, die nicht unter Denkmalschutz stehen, tragen mit ihrer abwechslungsreichen, repräsentativen Architektur und ihren großen Gartengrundstücken zum typischen, prägenden Charakter des Seebads Heringsdorf bei.

An der Strandpromenade steht als Rundbau mit gefalteter Decke der 1970 eröffnete Kunstpavillon, der von dem für seine modernen, oft experimentellen Schalenbauwerke (z. B. auch „Teepott“ Warnemünde) bekannten Rügener Bauingenieur Ulrich Müther geplant wurde. Heute wird der Pavillon für kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen genutzt.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der hohen ortsbildprägenden Funktion mit historischer Bedeutung sind die vorhandene Bäderarchitektur und deren Belange (Sichtbeziehungen, Gartenanlagen, Einfriedungen) in der Planung besonders zu berücksichtigen. Bau- und Bodendenkmäler verkörpern das kulturelle Erbe einer Region, das es zu erhalten und zu pflegen gilt. Hinsichtlich der vorhandenen Baudenkmale und historisch bedeutenden Bauten in der Umgebung besteht aufgrund der Entfernung und der Sichtbeziehungen eine größere Empfindlichkeit.

2.2.3 Schutzgut Boden/Altlasten

Untersuchungsgegenstand

- Naturnähe des Bodens
- Naturräumliche Eigenart
- Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Versiegelungsgrad des Bodens
- Altlasten und Bodenverunreinigungen

Geologie / Boden

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Landschaftszone Ostseeküstenland und zur Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland, die von den Endmoränenzügen der Weichseleiszeit sowie mehreren großen Seen, Bodden und Niederungen geprägt ist (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2003).

Typisch ist das abwechslungsreiche Relief mit größeren Höhenzügen, in die Seen und Niederungsbereiche eingelagert sind. Entlang der Küste staffeln sich mit dem Zirowberg (60 m über HN), dem Präsidentenberg (45,5 m) und dem Langen Berg (54 m) drei Hochpunkte. Die Geländehöhe in den Niederungen liegt bei nahe Null Höhenmetern (WALLMANN 2014).

Im Bereich der Stauchendmoränen haben sich lehmig-sandige Böden entwickelt, teilweise in Wechsellagerung mit Sandaufwehungen. In den Küstenniederungen sind Dünenbildungen (Sand) verbreitet (ebd.). Laut der Web-Karte „Verbreitung von Böden, Darstellung von Bodengesellschaften“ handelt es sich im Bereich des Plangebietes um Sand-Braunerden/Braunerde-Podsole (unter Wald) bzw. Hochflächensande und Sande (Kartenportal MV, LUNG 2015).

Laut Karte 4 "Schutzwürdigkeit des Bodens" des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern (GLRP VP) zählt der Küstenbereich im Norden des Plangebietes zu den Bereichen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (LUNG 2009). Der an den Uferböschungen vorhandene Gehölzbestand schützt diese vor Erosion (Sandverwehungen, Auswaschungen der Substrate).

Versiegelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht die gesetzliche Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Prüfung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Weitgehend unversiegelt sind im Geltungsbereich das kleine Wäldchen und der Uferwald auf der Steilküste. In ihnen verlaufen von den Villengrundstücken und von der Erhebung Kulm schmale, z. T. steile Wege, die zum Strand führen und größtenteils wassergebundene Decken aufweisen. Die Zufahrt zum Funkmast „Auf dem Kulm“ ist mit schotterähnlichem Material befestigt.

Die Grundstücke weisen gemäß Vermesserplan und Luftbildinterpretation aktuell meist große Gartenflächen und damit eine eher geringe Versiegelung auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) der einzelnen Grundstücke liegt im Bestand zwischen 0,08 und 0,67 – somit im Mittel bei ca. 0,23. Dabei sind einige (eher kleine) Grundstücke im Bestand recht stark versiegelt (z. B. Kulmstraße 14 und 15), während andere, größere Grundstücke eine GRZ unter 0,1 aufweisen (z. B. Rudolf-Breitscheid-Str. 3, Kulmstraße 16 und 23).

Neben den bebauten Flächen sind auf den Grundstücken auch verschiedene Bereiche für Terrassen, Stellplätze und Zufahrten mit Betonpflaster, Kleinsteinpflaster, Schotter und Rasengittersteinen teil- oder vollversiegelt. Wenn man die befestigten und teilversiegelten Flächen noch dazu zählt (Teilversiegelung dabei zu 50 % angerechnet), ergibt sich ein Versiegelungsgrad der Grundstücke von durchschnittlich ca. 40 %. Durchschnittlich 60 % der Grundstücksflächen sind somit noch vollständig unversiegelt.

Im Gegensatz zum Plangebiet wird die überwiegend jüngere Bebauung, insbesondere in Richtung Ortskern Heringsdorf bzw. nördlich entlang der Bad- und Strandstraße, durch eine höhere Geschossigkeit bzw. bauliche Dichte geprägt. Rund 500 m südlich des Plangebiets befindet sich das Kurhotel Heringsdorf, welches mit seinen 10-geschossigen Solitärbauten die höchste Bebauung im Umfeld darstellt.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Altlasten sind nach dem Bundesbodenschutzgesetz Altablagerungen oder Altstandorte, die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen können.

Hinsichtlich des Vorhandenseins von Altlasten sind keine konkreten Hinweise für eine Betroffenheit des Plangebietes bekannt und durch die Nutzungsgeschichte auch nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden

Da sich das Plangebiet trotz in der Vergangenheit erfolgten Verdichtungen und Versiegelungen noch immer überwiegend durch seine prägende Aufgelockertheit auszeichnet (große Gartengrundstücke), besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen eine hohe Empfindlichkeit. Im Bereich der Steilküste ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Erosion als hoch einzuschätzen. Geotope kommen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

2.2.4 Wasser

Untersuchungsgegenstand

- Grundwasser
- Wasserschutzgebiete
- Oberflächengewässer

Grundwasser

Gemäß der Karte „Grundwasser“ (GeoPortal.MV, LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG 2015) beträgt der Grundwasserflurabstand im größten Teil des Planungsgebietes > 10 m. In der Nähe des Kulms befindet sich ein Streifen, für den ein mittlerer Flurabstand des Grundwassers zwischen 5-10 m angegeben wird. Insgesamt sind es relativ grundwasserferne Standorte.

Das Gebiet ist zurzeit in großen Teilen gering bis mittel versiegelt. Aufgrund der durchlässigen Bodensubstrate wird trotz der relativen Grundwasserferne eine mittlere bis geringe Geschütztheit des Grundwassers gegenüber flächig eindringenden Schadstoffen angesetzt und damit eine hohe Schutzwürdigkeit (Kartenportal MV, LUNG 2015). Von höchster Qualität des neu gebildeten Grundwassers kann bei Waldflächen ausgegangen werden, da hier das versickernde Niederschlagswasser wirkungsvoll gefiltert wird (WALLMANN 2014).

Wasserschutzgebiete

Laut der Karte „Wasserschutzgebiete“ des Kartenportals des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegt der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs in der Wasserschutzgebietszone IV sowie der südwestliche Bereich in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) 2051-01 „Ahlbeck“, das der Gewinnung von Trinkwasser dient (Kartenportal MV, LUNG 2015). Auf der Insel Usedom fehlen z. T. ergiebige Grundwasserleiter; die Einzugsgebiete sind relativ klein (LUNG 2009).

Laut Karte III "Wasserpotenzial - Analyse und Bewertung der Schutzwürdigkeit" des Gutachterlichen Landschaftsprogramms liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung (Versicherung von durchschnittlich 10-15 % des Niederschlages, Klasse 2) und mit sehr hoher Bedeutung für das nutzbare Grundwasserdargebot (Klasse 4, > 10.000 m²/d) (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2003).

Gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten, dass die für die Trinkwasserschutzzonen festgelegten Verbote bzw. Beschränkungen für gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge einzuhalten sind.

Oberflächengewässer

Im B-Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. 900 m nordwestlich des Gebietes liegt der Schloonsee und 1.500 m westlich der Gothensee. Alle Seen auf Usedom sind in der letzten Eiszeit entstanden.

Der Gothensee liegt im Nordteil des Thurbruchbeckens, einer durch das Abschmelzen eines Toteisblockes entstandenen Senke. Der ca. 590 ha große See stellt den tiefsten Bereich innerhalb des alten Gletscherzungenbeckens dar. Er ist mit Wassertiefen von 2 m extrem flach, weist aber Torf- und Muddeschichten von durchschnittlich 8 m auf.

Zwischen dem Gothensee und der Ostsee liegt im Bereich der Siedlungsfläche von Bansin der vergleichsweise kleine Schloonsee (ca. 16 ha). Die Morphologie dieses Sees ist weitgehend naturnah. Abgesehen von der Ostsee als Küstengewässer sind alle anderen Gewässer innerhalb der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Gewässer II. Ordnung (WALLMANN 2014).

Küstengewässer

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers Ostsee (Gewässer I. Ordnung, Bundeswasserstraße). Das Plangebiet liegt auf einem Steilufer hinter der Sturmflutschutzdüne „Bansin – Ahlbeck“. Ungefähr 50 m nordöstlich des Plangebiets erstreckt sich der Ostseestrand, der hinsichtlich der Gewässergüte sowie Breite und Höhe der Strand- und Dünenverhältnisse zum Baden sehr gut geeignet ist.

Laut der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 10.06.2015 ist der Bereich im Abstand von 50 m von der seewärtigen Dünenoberkante als potentieller Dünenbereich anzusehen und damit schutzwürdig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des nach § 19 des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern definierten Gewässerschutzstreifens entlang von Küstengewässern, wo keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden dürfen.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser

Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Ostseeküste oder der in größerer Entfernung liegenden Oberflächengewässer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die Grundwassergeschütztheit wird als mittel (Grundwasserflurabstand > 10 m) bis gering (Flurabstand 5-10 m) eingestuft; die Böden sind überwiegend durchlässig. Somit ist das Schutzgut Wasser empfindlich gegenüber Verunreinigungen und sonstigen Veränderungen, die die Bodenoberfläche betreffen. Da der Geltungsbereich innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, bestehen neben grundsätzlichen Ansprüchen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung weitergehende Anforderungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstand

- großräumige und lokalklimatische Situation
- Status ‚Seeheilbad'
- Lufthygiene
- Kaltluftleitbahnen

Klima

Das Klima von Mecklenburg-Vorpommern ist makroklimatisch durch die Lage zwischen offener See und Kontinentinnerem geprägt. Der kontinentale Einfluss wird in einem Übergangsbereich entlang der Küste durch den Meereseinfluss überlagert. Heringsdorf liegt im ca. 20 km breiten Bereich eines spezifischen, ozeanisch geprägten Ostseeküstenklimas. Wesentliche Kennzeichen des Küstenklimas sind eine deutliche Dämpfung der tages- und jahreszeitlichen Temperaturamplitude, stärkere Luftbewegungen sowie eine höhere Luftfeuchte mit Neigung zum Küstennebel.

Der Wasserkörper der Ostsee wirkt als Wärmespeicher und hat eine temperaturdämpfende und feuchtigkeitsspendende Wirkung. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,8-8,0 °C. Die Jahresschwankung ist aufgrund der ausgleichenden Wirkung der Ostsee reduziert, d. h. die Minima sinken im Winter weniger tief und die Maxima steigen im Sommer weniger hoch. Die Frostperiode ist im Vergleich zum Binnenland reduziert. Der Einfluss der Ostsee erhöht im Winter die Schneeschauerneigung im Küstenbereich (WALLMANN 2014).

Usedom ist die sonnenreichste Region Deutschlands. Im Vergleich zum Binnenland ist die Zahl der sonnigen Tage erhöht und die Zahl der trüben Tage reduziert. Der mittlere Jahresniederschlag liegt nur zwischen 575 und 600 mm und damit im unteren Drittel der Messstellen des Deutschen Wetterdienstes (ebd.). In der Karte 7 „Klimaverhältnisse" des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern (GLRP VP) wird das Bebauungsplangebiet zu den niederschlagsbenachteiligten (also niederschlagsarmen) Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern gezählt (LUNG 2009).

Das Strandklima reicht ca. 100 m landeinwärts und ist durch einen hohen Salzgehalt, Reinheit der Luft, Windreichtum, ausgeglichenes Klima sowie eine stärkere UV-Strahlung gekennzeichnet. Es besitzt durch seine lindernde Wirkung auf Atemwegserkrankungen große Bedeutung für Kur- und Heilzwecke. Seewind tritt an durchschnittlich 102 Tagen im Jahr auf. Neben der intensiven Lichtstrahlung (Reflektion am Sandstrand) und den milden thermischen Reizen werden gute lufthygienische Verhältnisse und der Jodgehalt des Brandungsaerosols als erholungsklimatische Wirkungen angeführt (EGS ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH 2014). Im Plangebiet und seinem Umfeld gibt es keine Emissionsquellen, die die gute Luftqualität beeinträchtigen.

Durch die offene Lage ist Heringsdorf exponiert gegenüber Wind. Insbesondere im Sommerhalbjahr bildet sich wegen der unterschiedlichen Temperaturen zwischen Festland und Meer ein lokales Wind-Zirkulationssystem, das bei sonnenreichen Wetterlagen als kühlende Ausgleichsströmung (Seewind) auftritt. Laut Abbildung 9 des Landschaftsplanentwurfs liegt der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs im Einflussbereich der Ausgleichsströmung der Land-See-Wind-Zirkulation (Hauptströmungsbahn). Die westlich und südlich des Siedlungsgebietes liegenden großflächigen Waldgebiete sind Frischluftentstehungsgebiete, die Offenflächen Kaltluftentstehungsgebiete (WALLMANN 2014).

Eine günstige regulierende Klimafunktion ist auch dem Küstenwald zuzuschreiben (Schutz des Siedlungsbereichs vor starkem bzw. kaltem Seewind). Dieser kann zudem als Frischluftentstehungsgebiet für den Siedlungsraum dienen.

Status 'Seeheilbad'

Heringsdorf hat seit 1997 den Status "Seeheilbad" inne. Ein Seeheilbad ist ein Kurort, der spezielle Kurmaßnahmen durch Nutzung des Seeklimas anbietet. Neben der Lage an der Meeresküste impliziert dieser Status erhöhte Anforderungen an die Luftqualität und eine besondere Beachtung der Umweltschutzbelange. Generell sollen Immissionen in Kurorten 60 % (Vorsorgewert) der zum Schutz der Allgemeinbevölkerung gesetzlich vorgeschriebenen Langzeitwerte nicht überschreiten.

Nach den Maßgaben des Deutschen Heilbäderverbands e.V. und Deutschen Tourismusverbands e. V. (2005) müssen „Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen in besonderem Maße darauf achten, dass die natürlichen geogenen Ressourcen, [...] die Heilmittel des Klimas, des Meeres und des umgebenden Landschaftsraums sowie die infrastrukturelle und bauliche Gestaltung und Entwicklung des Ortes weitestgehend von Einwirkungen freigehalten werden, die ihren gesundheits- und erholungsdienlichen Charakter gefährden, beeinträchtigen oder zerstören können. Die gesetzlichen Vorschriften über den Umweltschutz sind daher im Sinne von Mindestanforderungen anzuwenden. Bei allen Maßnahmen ist der Grundsatz zu verfolgen, dass die Vermeidung von Umweltbelastungen Vorrang haben soll vor dem Schutz vor und der Beseitigung von Schadimmissionen“ (DEUTSCHER HEILBÄDERVERBAND 2005).

Lufthygiene

Es gibt auf der Insel Usedom kaum Emittenten von Luftschadstoffen. Insbesondere bei Seewind ist die Luft besonders sauber. Die Hauptemissionsquelle im Bereich des Untersuchungsgebiets ist der Straßenverkehr auf der Kulm- und Badstraße. Potenziell schädigende Emissionen werden lokal durch die Kraftfahrzeuge verursacht; störende und belästigende Sekundäremissionen entstehen durch die verkehrsbedingte Staubaufwirbelung und die Verwirbelung durch Wind auf versiegelten Flächen. Als Leitsubstanzen für diese Immissionen gelten Stickstoffdioxid und Staub einschließlich Ruß.

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Heringsdorf, der u. a. auch über die Kulmstraße verkehrlich erschlossen ist. Die gegenwärtigen Verkehrsmengen sind gering bis mittel; allerdings unterliegt das Verkehrsaufkommen auf der Kulmstraße saisonalen und tageszeitlichen Schwankungen. Insgesamt ist von einer geringen lufthygienischen Belastung auszugehen. Die vorhandenen Straßenquerschnitte reichen zur Abwicklung der Verkehrsmengen aus.

Deutlich stärker befahren ist die 300 m südwestlich verlaufende Landesstraße L266. Diese Straße gewinnt als großräumige Verbindung zwischen der Autobahn A 20 und Świnoujście an Bedeutung. Laut dem GAIA-GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern liegt an der Messstelle Nr. 0239 (südlich vom Geltungsbereich) der Kfz-Verkehr pro Tag bei 10.834 Fahrzeugen; der Schwerverkehr/Tag bei 263 Fahrzeugen (LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG 2015).

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat als Handlungsgrundlage in den klimarelevanten Handlungsfeldern ein Klimaschutzkonzept entwickelt, das eine Vielzahl von Maßnahmen definiert (EGS ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH 2014). Für die 2011 ausgebaute „Klimaneutrale EuropaPromenade“ zwischen Bansin und Swinemünde wurden Anforderungen an die Ver- und Entsorgung (insbesondere Beleuchtung und WC-Anlagen) entwickelt, um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft

Da das B-Plangebiet hinsichtlich der bioklimatischen Funktion und der Verkehrsstärke bisher gering belastet ist, hat der Erhalt dieser Funktionen im Seeheilbad Heringsdorf besonderen Vorrang. Eine zu dichte Bebauung, Versiegelung oder ein zu starkes Verkehrsaufkommen könnten zu einer Verschlechterung der derzeit günstigen Situation führen.

2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand

- Schutzgebiete
- Biotopstruktur
- besonders und streng geschützte Arten
- Bewertung der Fauna
- geschützter Baumbestand
- Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Nach § 19 und § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Nr. 5 mit der Bezeichnung „Insel Usedom“. Der 632 km² große Naturpark wurde mit Verordnung vom 10.12.1999 festgesetzt und umfasst die gesamte Insel Usedom inklusive der Siedlungs- und Wasserflächen des Stettiner Haffs, des Achterwassers und des Peenestroms sowie der angrenzenden Festlandgürtel. In den Naturpark sind die Siedlungsflächen eingeschlossen. Ziel ist die einheitliche Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr, Schutz und Entwicklung der innerhalb gelegener Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie eine nachhaltige Landnutzung. Die inseltypische Naturlandschaft mit Flach- und Steilufern, verschiedenen Bodden- und Haffgewässern sowie Geotop- und Biotopformen soll wiederhergestellt und entwickelt werden. Umfangreiche Anforderungen bestehen an die Erholungsvorsorge durch den Bädertourismus (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2003). Für den Naturpark und seinen erweiterten Untersuchungsraum liegt ein Naturparkplan vor.

Der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Küstenstreifen zählt zu dem ca. 36.500 ha großen Landschaftsschutzgebiet LSG-082 „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“, das zu weiten Teilen seit 1966 besteht. Nach der Verordnung vom 19.01.1996 steht mit Ausnahme der Siedlungsflächen fast die gesamte Insel unter Schutz. Auch die großflächigen Waldflächen ca. 600 m südlich des Plangebietes („Neue Welt“, Präsidentenberg) zählen zu diesem Landschaftsschutzgebiet. Das Schutzerfordernis wird mit dem vielfältigen Landschaftsmosaik, der Dichte der charakteristischen Landschaftsformen und kulturhistorisch wichtigen Landschaftsbereiche und Denkmäler sowie der Artenvielfalt von Flora und Fauna begründet. Vorrangiges Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes dieser alten Kulturlandschaft. Flora und Fauna sollen durch eine nicht intensive Bewirtschaftung entsprechend der Vielgestaltigkeit der Landschaft entwickelt werden. Da der B-Plan-Geltungsbereich als Siedlungsbereich außerhalb des LSG liegt, greifen die Verbote der Schutzgebietsverordnung für das Plangebiet nicht.

Die sogenannten „Natura-2000-Gebiete“ sollen durch die Bildung eines kohärenten Netzes zum Erhalt der biologischen Vielfalt in der EU beitragen. Westlich des Plangebietes liegt in ca. 1.500 m Entfernung das 2.302 ha große FFH-Gebiet DE 2050-303 "Ostusedomer Hügelland". Hierbei handelt es sich um ein aus drei Teilflächen bestehendes Gebiet mit mehreren Seen (u. a. Gothensee, Kleiner und Großer Krebssee), zwei Hochmoorbereichen, Zwischenmooren sowie auf Endmoränenkernen stockenden Buchenwaldgesellschaften. Zur Ostsee wird es von einem noch aktiven Kliff begrenzt (BfN Steckbriefe der Natura-2000-Gebiete).

Innerhalb dieses FFH-Gebietes befindet sich das 1967 ausgewiesene, 800 ha große Naturschutzgebiet NSG-052 „Gothensee und Thurbruch“. Der Gothensee liegt in einem Laubmischwald und ist fast vollständig von einem Schilfgürtel umgeben. Nachdem seit den 1990er Jahren der Zufluss von Abwässern vermindert wurde, ist eine Verbesserung der Wasserqualität zu beobachten. Das Thurbruch gehört mit einer Fläche von etwa 16 km² zu den größten Niedermooren im Norden Ostdeutschlands. Schutzzweck des Naturschutzgebietes sind Erhalt und Entwicklung des eutrophen Flachsees mit den angrenzenden Moorbereichen als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat seltener Insekten, Vögel und Säugetiere.

Als weiteres Natura-2000-Gebiet befindet sich 3,5 km vom Plangebiet entfernt das 112 ha große FFH-Gebiet DE 2051-301 „Dünenwälder östlich von Ahlbeck (Usedom)“. Hierbei handelt es sich um ein Waldgebiet zwischen Ahlbeck und der deutsch-polnischen Grenze. Die maßgeblichen Lebensraumtypen sind Weiß-, Grau- und bewaldete Dünen (BfN-Steckbriefe der Natura-2000-Gebiete). Die mit Kiefern bewaldeten Flächen nehmen dabei den größten Flächenanteil ein.

Der Geltungsbereich selbst ist nicht Bestandteil eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich auch keine gemäß § 19 (Alleen) und § 20 NatSchAG M-V unmittelbar geschützten Biotope, Geotope oder andere Schutzgebiete.

Die Düne an der Außenküste zwischen Bansin und Heringsdorf ist jedoch gemäß dem Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ein nach § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotop, der nordöstlich des Plangebietes angrenzt. Es handelt sich um den Vegetationstyp „Weißdüne mit Strandhafer-Weißdünen-Rasen“. Insgesamt besitzt die Düne einen wenig natürlichen Charakter. Ungefähr 500 m südwestlich vom Geltungsbereich, am Wiesenweg (auf der anderen Seite der L266), befinden sich mit zwei naturnahen Feldgehölzen und einer Feuchtwiese weitere gesetzlich geschützte Biotope (LUNG 2015). Sie stehen aber in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Biotope

Die Erfassung der Biotope erfolgte im Rahmen mehrerer Geländebegehungen im Jahre 2014 und 2015.

Bei den Vegetationsflächen im Gebiet handelt es sich zum einen um Waldflächen, die zum großen Teil einen Uferwald auf der Steilböschung bilden. Überwiegend ist es ein Rotbuchen-Hochwald, der vegetationskundlich zu den Drahtschmielen-Buchenwäldern gehört. Neben der Buche, die dominiert, sind als Nebenbaumarten Ulme, Esche, Berg- und Spitz-Ahorn zu nennen. In der Strauchschicht wurden Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder und häufig Spitz-Ahorn notiert. Als Rankpflanzen an alten Buchen und als Bodendecker ist Efeu sehr verbreitet. In den Bereichen des Steilufers, auf denen der Buchenhochwald aufgelichtet bzw. gerodet wurde, konnte ein starkes Aufkommen des Spitz-Ahorns und die Verwilderung von Ziersträuchern wie Korallenbeere festgestellt werden. Eine Naturverjüngung der Buchen wird hierdurch deutlich erschwert.

Das Wäldchen an der Erhebung des Kulms weist neben alten Rot-Buchen weitere Arten wie Sand-Birke, Wald-Kiefer, Robinie und Trauben-Eiche auf. Im Waldsaum befinden sich

ruderale Arten wie Seifenkraut und Brennnessel, die auf Stickstoffanreicherung hinweisen. Neben der Verwilderung von Gartengehölzen kommen in der 1. Gehölzschicht viele junge Buchen auf.

Textkarte 2 des Landschaftsprogramms gibt für das Plangebiet als heute potenzielle natürliche Vegetation mittlere und arme Buchen- und Buchenmischwälder (Traubeneichen-Buchenwälder) an (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2003). Unter heutigen klimatischen Bedingungen wären auf mineralischen und unvernässten Standorten natürlicherweise Buchenwaldgesellschaften mit Rot-Buche in Dominanz- oder Reinbeständen verbreitet (WALLMANN 2014). Insgesamt sind die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen mit ihrem dominierenden alten Rot-Buchenbestand somit als relativ naturnah einzuschätzen.

Auch in den Gartenbiotopen befinden sich in der Baumschicht überwiegend alte Rot-Buchen, meist auf kurzgeschnittenen Rasenflächen. Hinzu kommen in neu gestalteten Gärten aber auch andere Baumarten wie Kugel-Ahorn, Eberesche, Rot-Eiche und säulenartige Hainbuchen. Einige dendrologische Besonderheiten und verschiedene Ziersträucher befinden sich auf dem Grundstück Kulmstraße Nr. 26 (z. B. Japanischer Ahorn, Rhododendren).

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern unmittelbar geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen vorhanden.

Baumbestand

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Vielzahl geschützter Bäume mit beachtlichen Stammumfängen vorhanden, die unter die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 08.08.2008 (mit StU über 50 cm) fallen. Der Bestand ist überwiegend vital und standortgerecht. Der Totholzanteil der Bäume ist nicht ungewöhnlich hoch.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm sind außerdem nach § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Da es sich im Plangebiet fast ausschließlich um Buchen und einige Eichen handelt, stehen die meisten Altbäume unter gesetzlichem Schutz.

Zu den bemerkenswerten Bäumen zählen in den Gärten besonders die alten Rot-Buchen, außerdem einige Wald-Kiefern und Eichen. Sie sind Überreste des ursprünglich an diesem Küstenbereich Usedoms vorhandenen Buchenwaldes und typisch für das Ortsbild von Heringsdorf. Der Baumbestand im Wäldchen auf dem Kulm gilt als Waldfläche und unterliegt nicht der Gehölzschutzsatzung von Heringsdorf. Straßenbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Wald

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich das Gemeindewaldgrundstück (Heringsdorf Flur 4, Flurstück 16/9). Überwiegend ist es ein Rotbuchen-Hochwald (Drahtschmielen-Buchenwälder). Neben der Buche sind als Nebenbaumarten Ulme, Esche, Berg- und Spitz-Ahorn vertreten.

Tiere / Artenschutz

Im Geltungsbereich sind vor allem die Tierarten zu finden, die in Parksiedlungen mit altem Baumbestand vorkommen. Hierzu gehören Vogelarten, die auf Baumhöhlen und Gebüschstrukturen als Nist- und Nahrungsbiotope angewiesen sind. Insbesondere in den größeren Gärten mit geringem Überbauungs- und Versiegelungsgrad und älterem Vegetationsbestand sind gute Lebensraumbedingungen vorhanden, während in Bereichen mit eher

anthropogener Prägung und stärkerer Versiegelung (wie z. B. westlich des Plangebietes) weniger und eher weitverbreitete Arten vorkommen.

In den Waldflächen (Steilufer, Kulm) werden Arten der Laubwälder zu finden sein, die das gute Nahrungsangebot der Parksiedlung nutzen (zum Beispiel Buntspecht und Kleiber). Anspruchsvollere Waldarten (Schwarzspecht, Hohltaube) sind auf größere Waldflächen mit Altbaumbestand angewiesen, so dass mit selteneren Arten hier nicht zu rechnen ist.

Aufgrund des Vorhandenseins von leerstehenden und teilweise ungenutzten Gebäuden sind gebäudebrütende Vogelarten zu erwarten. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum mit seinem alten Baumbestand als Lebensraum für Fledermäuse (nach FFH-Richtlinie streng geschützt) gut geeignet ist. Auch Sommer- und Winterquartiere sind hier möglich. Daher wurde beim Scoping die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags für erforderlich befunden.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde das Plangebiet zwischen Juni und August 2015 mehrfach begangen. Die Bestandsgebäude und der Gehölzbestand wurden auf Hinweise zu Vorkommen geschützter Tierarten bzw. deren Lebensstätten untersucht und Detektoraufnahmen zur Feststellung von Fledermausvorkommen durchgeführt. Daneben wurden das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential anderer geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten anhand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen konnte nicht bewertet werden, da dazu die Datengrundlage fehlte. Auf Grund der lockeren Bebauung und des parkartigen Baumbestandes wurden die Habitatbedingungen allerdings als günstig eingeschätzt (KOMPETENZZENTRUM NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG 2015).

An gebäude- und gehölzbesiedelnden Vogelarten wurden folgende Arten benannt: Haussperling, Haus- und Gartenrotschwanz, Bachstelze, Fitis, Buntspecht, Girlitz, Gartengrasmücke, Buchfink, Kleiber, Rotkehlchen, Zaunkönig, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Star, Nebelkrähe und Ringeltaube. Lebensstätten können nicht ausgeschlossen werden (ebd.).

Weiterhin wurden auf Grund potentieller Quartierbereiche und stichprobenartiger Erfassung folgende Fledermausarten festgestellt: Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Breitflügel- und Fransenfledermaus, Abendsegler sowie Braunes Langohr. Weitere Vorkommen geschützter Tierarten konnten im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht festgestellt werden (ebd.).

Laut dem Landschaftsplanentwurf sind in Heringsdorf zwei Privathäuser bekannt, die als Sommer- und wahrscheinlich auch als Winter-Quartier von Fledermäusen genutzt werden, insbesondere von den Arten Zwergfledermaus und Mückenfledermaus (WALLMANN 2014).

Zu den maßgeblichen Bestandteilen des FFH-Gebietes DE 2050-303 "Ostusedomer Hügelland" (1.500 m westlich vom Geltungsbereich) gehören die Tierarten Fischotter, Rotbauchunke, Kammmolch, Steinbeißer, Schlammpeitzger und Schmale Windelschnecke. Ein Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich kann aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Die im Plangebiet kartierten unterschiedlichen Biotoptypen (Wald- und Grünflächen, Gärten, Altbäume) sowie die Habitat- und Strukturdiversität in der Umgebung tragen zur biologischen Vielfalt Heringsdorfs und damit auch zum Biotopverbund bei.

Die Flächen des Uferwaldes bilden zusammen mit dem Wäldchen auf dem Kulm einen lokalen Biotopverbund, der im Kontext zu den Waldflächen des Forstamtes Neu Pudagla, Revier Korswandt zu sehen ist (Abteilung 3252), auch wenn eine Zerschneidung durch die L266 besteht. Südwestlich von Heringsdorf sind rund um den Präsidentenberg etwa 225 ha

großflächige Mischwaldgebiete vorhanden. Zwischen der südlichen Gemeindegrenze am Wolgastsee, der Staatsgrenze zu Polen und der Ostsee liegt ein weiteres großes Misch- und Nadelwaldgebiet von 550 ha (um den Zirowberg).

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan stellt ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem für die Region Vorpommern dar. Laut Abbildung III-3 zählt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 46 zu keiner Kategorie dieses Biotopverbundsystems. Die Waldflächen 600 m südwestlich des Plangebietes (jenseits der L266) gehören dagegen zum landesweiten, der Gothensee 1.500 m westlich (FFH-Gebiet) zum europaweiten Biotopverbund (LUNG 2009).

Empfindlichkeit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Die Empfindlichkeit gegenüber Störungen wird als geringer erachtet, da es sich bei den vorkommenden Tieren und Pflanzen um Arten handelt, die sich an den menschlichen Siedlungsbereich angepasst haben. Häufige Vogelarten wie Kohl- und Blaumeise, Amsel, Grünfink u. a. sind Siedlungsfolger, die vom reichen Nahrungsangebot im Siedlungsbereich profitieren. Der (zum Teil sehr alte) Baumbestand stellt (u. a. als Lebensraum für Fledermäuse) jedoch ein schützenswertes Naturschutzpotential dar, ebenso die bewaldeten Bereiche.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Untersuchungsgegenstand

- Orts- und Landschaftsbild mit seinen landschaftsbildprägenden Elementen
- Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Geschichtliche Entwicklung

Heringsdorf entstand ursprünglich als einfache Fischereisiedlung mit einer Heringspackerei auf dem Gebiet des ehemaligen Rittergutes Gothen des Rittergutbesitzers und Oberforstmeisters Georg Bernhard von Bülow. Die Bebauung konzentrierte sich in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts um den bewaldeten sandigen Hügel des Kulms sowie den Bereich des Ortes Neukrug. Georg Bernhard von Bülow ließ ab 1818 etwa 50 Morgen Ländereien parzellieren. Für den Bau von repräsentativen Villen wurden Grundstücke verkauft, vornehmlich an Adlige und wohlhabende Berliner, unter denen sich viele jüdische Familien befanden. Von Bülow selbst ließ drei Logierhäuser, ein Gesellschaftshaus und ein Warmbad errichten. 1824/25 begann der Badebetrieb mit der Eröffnung des heute „Weißes Schloss“ genannten Logierhauses als erstem Gästequartier auf dem Kulm. Bülow ließ auch die Seebadeanstalt anlegen (aus Wikipedia).

Im Zuge der Weiterentwicklung als anerkannter Bade- und Ausflugsort entstanden um 1850 weitere Pensionen, Hotels und Villen im Stil der bis heute den Ort prägenden charakteristischen Bäderarchitektur. Aufgrund der hohen Lagegunst wurden insbesondere auf dem Kulm und entlang der Kulmstraße repräsentative Gast- und Logierhäuser gebaut, u. a. die Villa Hohe Buchen, Villa Achterkerke und Villa Stobwasser. Zahlreiche Besuche und Aufenthalte des Adels sowie von Intellektuellen, Künstlern und Schriftstellern in Heringsdorf förderten die Bekanntheit und des vornehmen Charakters des Ortes.

1891/93 entstand in Heringsdorf eine Seebrücke, die 500 m lange, hölzerne Kaiser-Wilhelm-Brücke. 1908 wurden in Heringsdorf erfolgreich Solebohrungen durchgeführt, so dass sich daraufhin auch das Kurwesen entwickelte (Behandlung von Haut- und Atemwegserkrankungen) (WALLMANN 2014).

In der topographischen Karte von ca. 1900 ist der Bereich des Plangebietes bereits als bebaute Fläche dargestellt; nur die Erhebung Kulm ist frei von Bebauung. Nördlich am Strand lag das „Herren-Bad“ in gebührendem Abstand zum „Damen-Bad“ von Heringsdorf, das sich

nördlich der Badstraße befand. Von der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße führte wahrscheinlich bereits damals ein Weg über den Kulm zum Strand und zum „Herren-Bad“. Im Stadtplan von 1938 wird das ehemalige Herren-Bad dann als „Kulmbad“ bezeichnet.

Prägende Elemente

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur nordöstlich verlaufenden Ostseeküste und der Strandpromenade. Dieser küstennahe Bereich ist landschaftlich besonders wertvoll und aufgrund der Hanglage schützenswert.

Die Bebauung des Plangebietes besteht aus meist zwei- bis dreigeschossigen, oftmals denkmalgeschützten solitären Gebäuden unterschiedlichen Baualters. Sie sind überwiegend im Stil der für Heringsdorf typischen und ortsbildprägenden Bäderarchitektur errichtet. Bedeutende Vertreter sind die im Plangebiet gelegene und 1845 errichtete Villa Achterkerke (Kulmstraße 24) bzw. die 1850 fertiggestellte Villa Hohe Buchen (Kulmstraße 23). An Nutzungen vorherrschend sind Wohnen und Ferienwohnen; vereinzelt existieren gewerbliche Nutzungen (Hotel, Fahrradwerkstatt, Gastronomie) im Gebiet oder direkt angrenzend. Ein eindeutiger Schwerpunkt der Nutzung lässt sich für das Gesamtgebiet nicht festmachen (Gemengelage), ein großer Anteil lässt sich jedoch einer touristischen Nutzung zuordnen.

Ein Merkmal des Plangebiets ist die bewegte Topografie des Geländes. Der Bereich des „Kulm“ zwischen der Bebauung an der Kulmstraße und der nordöstlich gelegenen Strandpromenade stellt die höchste Erhebung in Heringsdorf dar und wird dabei durch eine stark abfallende und baumbestandene Böschung geprägt. Zwischen dem höchsten Punkt der Kulmer Erhebung und der Strandpromenade werden in Richtung Ostsee insgesamt 35 Höhenmeter überwunden. Im Winter, wenn die Bäume nicht belaubt sind, hat der Kulm Bedeutung als Aussichtspunkt.

Der Großteil der ursprünglich als Ferien- oder Logierhaus errichteten Gebäude wird – besonders im südlichen Teil des Geltungsbereichs – durch großzügige Grundstücke mit bewaldetem bzw. parkähnlichen Grün- und Freiflächenbestand mit Altbäumen geprägt.

Der frei entwickelte Großbaumbaumbestand in den Gärten (oft Rot-Buchen) macht sowohl in der Nah- als auch in der Fernperspektive zusammen mit der Bäderarchitektur das Orts- und Landschaftsbild von Heringsdorf aus und bildet ein wesentliches Merkmal der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität (WALLMANN 2014).

Typisch sind die straßenseitigen Einfriedungen, die mit ca. 1,20 m Höhe recht niedrig sind und dem Spaziergänger Einblicke in die Gärten erlauben. Traditionelle Materialien sind Holz- und schmiedeeiserne Zäune, die häufig auf niedrige Mauern aufgesetzt sind. Diese Mauersockel sind teils aus Lesesteinen, teils aus Klinkerziegeln gemauert. Seltener anzutreffen, aber auch als typisch anzusehen, sind niedrige geschnittene Hecken (Buche, Buchsbaum) zur Grundstückseinfassung. Verschiedene Kleinarchitekturen wie Pavillons, Wintergärten und Pergolen gehören zum Erscheinungsbild in manchen Gärten.

Störelemente des Landschaftsbildes

Der weithin sichtbare Fernsehsendemast auf dem Kulm ist zwar ein Orientierungspunkt, aber deutlich als technisches Bauwerk wahrnehmbar und im geschützten Denkmalbereich gestalterisch als wenig passend anzusehen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigend ist weiterhin der Leerstand von einzelnen Gebäuden, wodurch einige Bereiche einen eher vernachlässigten Eindruck vermitteln. Einige Nebengebäude, Schuppen, Garagen und Müllplätze im Plangebiet fügen sich unzulänglich in die Umgebung ein und stören das Gesamtbild.

Auch eine starke Erholungsnutzung mit dem vermehrten Neubau entsprechender Einrichtungen wie Hotels, Restaurants, Schwimmbäder, Parkplätze usw. kann das Landschaftsbild stören. Laut dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan werden Bansin, Heringsdorf und Ahlbeck durch Besucher stark frequentiert, was zu einer Minderung der Attraktivität des Landschaftsraums für die landschaftsgebundene Erholung führen kann (LUNG 2009).

Im Bereich Kulmstraße/Badstraße ist außerhalb des Geltungsbereichs (westlich angrenzend) ein Quartier entstanden, das sich durch einen hohen Versiegelungs- und Verdichtungsgrad auszeichnet. Die straßenseitige Bebauung rückt hier näher an die Kulmstraße bzw. Badstraße heran und es hat sich eine Verdichtung durch Neubauten im Blockinnenbereich entwickelt. Im Gegensatz zum Plangebiet wird die überwiegend jüngere Bebauung durch eine höhere Geschossigkeit bzw. bauliche Dichte geprägt. Hier ist das typische, innerhalb des Geltungsbereichs noch vorhandene Erscheinungsbild des Seebads Heringsdorf mit großzügigen Villengrundstücken deutlich überformt.

Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild

Die bewaldeten Uferböschungen der Steilküste sowie die 35 m hohe Erhebung des Kulms gehören zu den prägenden Landschaftselementen des Plangebietes. Aufgrund der ortsbildprägenden Funktion des Altbaumbestandes (Rot-Buchen) und der denkmalgeschützten Architektur an der Kulmstraße sind diese Belange in der Planung besonders zu berücksichtigen. Der Schutz des Ortbildes ist für das Seebad Heringsdorf von besonderer Bedeutung.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Folgenden wird zunächst die Entwicklung des Umweltzustandes für die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung prognostiziert. In Kapitel 2.2.9 schließen sich Angaben zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung an.

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Sensible Nutzungen

Da der B-Plan mit seinen Festsetzungen das Ziel verfolgt, die bestehende hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern und den Fremdenverkehr zu qualifizieren, werden die vorhandenen sensiblen Nutzungen (Wohnen, Pensionen, freiraumbezogene Erholung) durch die planerischen Ausweisungen nicht beeinträchtigt werden. Die zulässigen Nutzungen tragen dazu bei, sowohl „normale“ Wohnnutzung als auch das touristische Wohnen zu begünstigen.

Ergänzende Wohn- und Pensionsbebauung wird nur in wenigen Teilbereichen (z. B. „Weißes Schloss“) und durch ggf. untergeordnete Ergänzungen im Bestand in beschränktem Umfang zugelassen. Insgesamt wird sich durch die beabsichtigte Nachverdichtung der bisherige Charakter als ruhige Villensiedlung nicht verändern.

Durch das Vorhaben ist eine zusätzliche lufthygienische Belastung nicht zu erwarten, da die Ansiedlung von stärker emittierenden Anlagen im Plangebiet nicht zulässig ist. Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Stoffbelastungen (z. B. Staubbildung) während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude werden nur in geringem Maße auftreten.

Lärmbelastung und Verkehr

Durch die zukünftige bauliche Verdichtung kann es zu einer Zunahme der Verkehrsstärke im Gebiet kommen, was wiederum Lärm- und Luftbelastungen erhöht. Hierdurch könnten Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohn- und Erholungsnutzung entstehen. Eine

Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete gemäß DIN 18 005 ist jedoch nicht anzunehmen; es ergibt sich in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung kein Erfordernis besonderer Immissionsschutzfestsetzungen. Für das Plangebiet wird empfohlen, geringere schalltechnische Orientierungswerte anzustreben, als sie in einem normalen WA-Gebiet zulässig sind.

Während Abbruch- und Baumaßnahmen entstehen Verkehrs- und Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen, die zeitlich beschränkt sind. Hier soll eine Reduzierung der Emissionen entsprechend der Anforderungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes umgesetzt werden. Im Falle von Tiefgaragenzufahrten (geplant z. B. im Bereich des „Weißen Schlosses“) sind diese so zu gestalten, dass keine Lärmquellen entstehen.

Erholung

Als Ziele für das Schutzgut Erholung und Landschaftsbild nennt der Landschaftsplanentwurf u. a.: Gestaltung durch Baumpflanzungen, Erhalt landschaftsprägender Einzelbäume, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen. Die innerörtlichen Grünverbindungen sind zu erhalten bzw. weiter auszubauen, damit eine bessere Verknüpfung des Küstenbereichs mit dem Hinterland erfolgt (WALLMANN 2014).

Das Plangebiet befindet sich in einem für Heringsdorf und seine Bäderarchitektur charakteristischen und damit auch für den Tourismus und die Erholung wichtigen Bereich. In diesen Zonen muss besonders auf den Erhalt bestehender wertvoller Strukturen und auf die Verträglichkeit neuer Elemente mit dem Bestand geachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 46 sieht Begrünungsmaßnahmen (an Müllplätzen) und Baumpflanzungen (auf Stellplatzflächen) vor. Der gestaltprägende Altbaumbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Die Waldflächen am Steilufer und am Kulm werden wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und die Erholung durch Festsetzungen gesichert.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet weiterhin größere Bedeutung für die Erholung in Heringsdorf aufweisen. Dies gilt für die Aufenthaltsmöglichkeiten in den Gartenbereichen (Pensionen, Ferienwohnungen) wie auch für Gäste, die das Wäldchen für Spaziergänge zum Strand nutzen. Voraussetzung hierzu ist die Öffnung und funktional/gestalterische Verbesserung des öffentlichen (Wald)-Weges zur Uferpromenade, der zurzeit gesperrt ist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Maßnahmen an Bau- oder Bodendenkmälern sind erlaubnispflichtig. Gleiches gilt für Änderungen im engeren Umfeld von Denkmälern, da hierdurch das Erscheinungsbild der Denkmäler beeinflusst werden kann. Die denkmalschutzrechtlichen Belange, auch der Umgebungsschutz, werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 46 berücksichtigt. Die denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich und in der Umgebung werden durch die vorgesehene geringfügige bauliche Ergänzung voraussichtlich nicht beeinträchtigt; visuelle Störungen werden durch die Festsetzungen des B-Plan ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan sieht unter anderem Gestaltungsregeln und Festlegungen zur Stellung der Baukörper vor. Abfallbehälter und Müllboxen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren, einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen, damit sie im Denkmalbereich nicht stören. Von der Straße aus sichtbaren Anlagen sind dreiseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen. Einfriedungen sind nur als niedrige, maximal 1,20 m hohe Hecken (grüne Trennelemente) oder blickdurchlässige Zäune zulässig, um den Blick auf die Beispiele der Bäderarchitektur und über die Grundstücke hinweg zu ermöglichen. Der orts- und landschaftstypische Altbaumbestand, der vielfach mit den Villenbauten eine gestalterische Einheit bildet, wird zum Erhalt festgesetzt.

Bodendenkmale sind zwar nicht bekannt, können aber bei Bodenarbeiten zutage treten. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten durch Abgrabung bzw. Freilegen bodendenkmalrelevante Funde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) entdeckt werden, ist der Fund gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind fünf Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten, wobei die Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann.

3.2 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Versiegelung stellt allgemein einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert (z. B. als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts) mehr aufweisen.

Laut Landschaftsprogramm ist der Verbrauch der Ressource Boden als sich nicht oder nur in langen Zeiträumen regenerierendes Naturgut so gering wie möglich zu halten. Seine Inanspruchnahme durch Versiegelung soll soweit wie möglich begrenzt werden (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2003). Auch der Landschaftsplanentwurf für Heringsdorf (in Bearbeitung) benennt als Ziele für das Schutzgut: Sicherung und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung der Neuversiegelung, Sicherung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung des Regenwassers sowie Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden, Grund- und Oberflächenwasser. In Bebauungsplänen soll die schadensfreie Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser berücksichtigt werden (WALLMANN 2014).

Der Bebauungsplan ermöglicht in geringem Umfang eine Zunahme der Versiegelung in Teilbereichen. Eine zusätzliche Bebauung wird nur auf wenigen Grundstücken möglich sein, z. B. die geplanten Ergänzungsgebäude, das Schwimmbad und die Tiefgarage auf dem Grundstück des „Weißen Schlosses“ (Rudolf-Breitscheid-Straße 3). Auf den meisten Grundstücken beinhaltet die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) nur die überbaute Fläche des jeweiligen Hauptgebäudes mit einer geringfügigen Erhöhung zur Berücksichtigung von Möglichkeiten für Anbauten oder eine etwas größere Neubebauung im Rahmen der erhaltenswerten Bebauungsstruktur. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden wird durch die Baufenster nur der Bestand festgesetzt; die Baugrenzen erfassen das Denkmal (mit ggf. schon erfolgten Anbauten) exakt. Im Fall des Grundstücks Kulmstraße 26, das aus mehreren Flurstücken besteht, wird die Möglichkeit eines zusätzlichen Gebäudes in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eröffnet.

Anhand der im B-Planentwurf vorgesehenen zulässigen Grundflächen und der dargestellten Baugrenzen ist davon auszugehen, dass der Bebauungsgrad auf den Grundstücken inklusive Nebenanlagen in Zukunft bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von ungefähr 0,26 liegen wird. Dies ist geringer als der im Bestand abgeschätzte aktuelle Versiegelungsgrad der Grundstücke (inklusive befestigter und teilversiegelter Flächen) von durchschnittlich 40 % (vgl. Kap. 2.1.3). Auch wenn auf einzelnen Grundstücken wie dem des „Weißen Schlosses“ eine gewisse Nachverdichtung ermöglichst wird, sieht der B-Plan insgesamt keine Versiegelung vor, die deutlich über den Bestand hinausgeht. Zudem werden großflächige Wald- und Grünflächen gesichert. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind laut B-Plan in wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Fugenanteil am Pflaster von mindestens 30 % auszuführen, was die Neuversiegelung zusätzlich begrenzt.

Für die Errichtung von 26 Stellplätzen für den Hotel- und Gaststättenbereich und 24 Stellplätzen für die Wohnhäuser 1 und 2 auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 3 wurde mit

der Baugenehmigung vom 18.03.2008 bereits festgelegt, dass die Parkflächen nur mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen sind.

Zum Schutz des bewaldeten Steilufers werden diese Grundstücksteile als private Grünflächen „Uferwald“ dargestellt. Der Schutz der Waldvegetation dient dem Erosionsschutz, da bei größeren Vegetationsblößen mit Erosion am Steilufer zu rechnen ist. Ebenso wird die Böschung des Grundstücks des Weißen Schlosses zur Straße hin mit ihrem Bewuchs als SPE-Fläche gesichert.

Für die Beurteilung, ob für den B-Plan Nr. 46 ein auszugleichender Eingriffstatbestand vorliegt, ist allerdings nicht die bestehende Versiegelung / Überbauung, sondern das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend (vgl. Kap. 2.3.2).

3.3 Schutzgut Wasser

Mit zunehmender Versiegelung gehen i. d. R. die Funktionen des Bodens für die Grundwasserneubildung verloren. Der versiegelte Boden verliert seine wasserspeichernde Funktion, die oberirdische Abflussrate erhöht sich. Weniger Niederschlagswasser kann direkt versickern, es wird dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen und über die Kanalisation und Vorfluter abgeführt.

Laut Landschaftsprogramm sollen die Verfügbarkeit und die Qualität des Grundwassers als wichtigste Ressource für die Trinkwasserversorgung und als wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung funktionsfähiger Wasserkreisläufe dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Ressource Grundwasser sowohl in quantitativer Hinsicht als auch hinsichtlich der Qualität geschützt werden (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2003).

Das Planungsziel besteht daher in der Vermeidung unnötiger Versiegelungen. Für das Gesamtgebiet ist bei durchschnittlich niedrigen zulässigen Grundflächen (GR) und der Festsetzung großflächiger Wald- und SPE-Flächen nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächen- und Grundwasser zu rechnen. Die zulässigen Grundflächen und Baugrenzen des B-Planentwurfs ermöglichen nur auf einzelnen Grundstücken eine geringfügige Nachverdichtung.

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten. Neben Sickermulden und –schächten kommen hierfür auch wasserdurchlässige Pflaster- und Wegematerialien infrage (Fugenpflaster, Schotterasen, Tenne). Die versickerungsfähige Gestaltung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten verhindert den schnellen Abfluss von Regenwasser und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Die Festsetzungen enthalten hierzu über die Stellplatzsatzung hinausgehende Bestimmungen.

Da der mittlere Grundwasserflurabstand größtenteils über 10 m liegt, sind Verschmutzungen des Grundwassers durch Versickerung des Oberflächenwassers bei der geplanten Nutzungsart nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der Wasserschutzgebietszone III bzw. IV des Wasserschutzgebietes 2051-01 „Ahlbeck“ ist der Schutz des Grundwassers vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen zu gewährleisten.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 10.06.2015 ist zu beachten, dass es bei Eintritt des Bemessungshochwassers und entsprechendem Seegang zu einer Profilumlagerung der Düne bis zur Promenade und damit möglicherweise zu einer Hanginstabilität kommen könnte. Daher ist der Hangbereich von Bebauung / Neubebauung freizuhalten. Die im B-Plan mit einer Baugrenze gekennzeichneten Flächen weisen Abstände von mehr als 90 m zur seeseitigen Dünenoberkante auf. Somit wird den Belangen des Küstenschutzes Rechnung getragen.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Der Landschaftsplanentwurf benennt als Ziele für das Schutzgut Klima: Entwicklung einer lockeren Bebauungsstruktur mit hohem Grünanteil, Pflege und Entwicklung des Baumbestandes sowie Vermeidung von Luftverschmutzungen (WALLMANN 2014). Werden klimatisch wirksame Freiflächen (Frischluftentstehungsgebiete über 1 ha) oder reliefbedingte Luftleitbahnen überbaut oder wird ein klimatisch günstig strukturiertes Siedlungsgebiet durch bauliche Maßnahmen derart verändert, dass es seine Wirkung verliert, liegt allgemein eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes vor.

Eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung verstärkten meist die Überwärmung des Siedlungsbereichs. Hierdurch verringert sich die relative Luftfeuchtigkeit, ebenso durch den Verlust von frischluftproduzierenden und filternden Vegetationsflächen. Dieser Effekt wird im Plangebiet aber weitgehend durch den Seewind überdeckt.

Die durch den Bebauungsplan mögliche kleinmaßstäbliche bauliche Verdichtung wird keine erheblichen Auswirkungen auf Klimaschutz und Luftaustausch verursachen, da große Teile des Gebietes in klimatischer Hinsicht günstige Bedingungen (Luftaustausch, Verdunstung, Abkühlung) aufweisen, die sich durch die Planung und eine etwas höhere Versiegelung in Teilbereichen kaum verändern werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Kleinklima werden zudem in den textlichen Festsetzungen Begrünungsmaßnahmen im Gebiet vorgesehen, um möglichen klimatischen Verschlechterungen entgegenzuwirken (beispielsweise Baumpflanzungen auf den Stellplätzen, Erhalt von prägenden Altbäumen, Begrünung von Müllplätzen). Insbesondere großkronige Bäume spenden Schatten, bewirken eine Verbesserung des Klimas und dienen dem Immissionsschutz (Staubbindung, Lärmschutz).

Der Schutz der Waldflächen und der SPE-Flächen an der Böschung mit ihrem alten Baumbestand dient ebenfalls dem Klimaschutz, da der Siedlungsbereich durch die Pufferwirkung des Waldes vor starkem und im Winter kalten Seewind geschützt wird. Zudem wirken Wälder als Frischluftentstehungsgebiete.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen zu erwarten.

Lufthygiene

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da die Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe o. ä. ausgeschlossen wird. Die vorgesehene ergänzende Wohnbebauung verursacht kaum Emissionen. Ein mögliches Problem stellen jedoch zusätzliche Einzelfeuerstellen wie Kamine und Kaminöfen dar, deren Feinstaubemissionen zu einer Luftbelastung führen können.

Die Zunahme des Verkehrs durch Intensivierung der Nutzung (Anwohner, Gäste) wird nicht zu einer nennenswerten Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen, da die Zunahme gegenüber der Ist-Situation keine größere Rolle spielen dürfte. Eine Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte ist nicht wahrscheinlich.

Für das Vorhaben auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 3 (u. a. Bau eines Schwimmbads, Änderung der Stellplatzanordnung) wurden mit der Baugenehmigung bereits immissionsschutzrechtliche Auflagen festgelegt. Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Anlagen bestimmten technischen Anforderungen entsprechen. Die Immissionen dürfen bestimmte Grenzwerte nicht

überschreiten. Auf Anforderung der zuständigen Behörde haben die Betreiber durch Messungen den Nachweis zur Einhaltung von Emissions- und Immissionsrichtwerten zu erbringen.

Während Abbruch- und Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46 entstehen möglicherweise zeitlich beschränkte Emissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen. Zur Reduzierung der Staubemissionen wird auf die Anforderungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes verwiesen.

Positiv zu werten sind der vorgesehene Erhalt der Wald- und SPE-Flächen, der Erhalt von prägenden Altbäumen und allgemein die geplanten Begrünungsmaßnahmen. Bäume und Sträucher haben aufgrund ihrer großen Blattoberflächen eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft. Insgesamt können erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Lufthygiene durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse ausgeschlossen werden.

3.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Nach § 19 und § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope / Schutzgebiete

Da sich innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs keine nach § 19 (Alleen) und § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sowie FFH-Gebiete, Europäischen Vogelschutzgebiete oder sonstigen unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft befinden (mit Ausnahme der geschützten Einzelbäume und der übergeordneten Schutzkategorie „Naturpark“), sind keine Beeinträchtigungen solcher Schutzgebiete und -objekte zu erwarten.

Auch erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des in ca. 1.500 m Entfernung westlich des Plangebietes gelegenen FFH-Gebietes DE 2050-303 "Ostusedomer Hügelland" sind aufgrund von Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten, da im B-Plan weitgehend der Bestand festgeschrieben wird. Zudem ist das FFH-Gebiet durch die dazwischenliegenden Wohngebiete und Freiflächen sowie die südwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L266 im landschaftsräumlichen Zusammenhang stark vom Plangebiet abgegrenzt. Durch eine partielle Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes sind daher keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu befürchten.

Biotope

Beeinträchtigungen im Bereich Biotope liegen vor, wenn der Biotopwert der Flächen nach dem Eingriff niedriger ist als davor. Grundsätzlich problematisch ist die mit einer zukünftigen Bebauung verbundene Beseitigung von Vegetationsstrukturen, da hierdurch Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren gehen.

Der Landschaftsplanentwurf nennt als Ziele für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz u. a.: Einbindung vorhandener Biotope und Gehölzbestände in Grünflächen, Entwicklung und Förderung von naturnahen Biotopstrukturen, Förderung der Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere sowie Förderung von standortgerechten und gebietstypischen Arten bei der Gehölzauswahl (WALLMANN 2014).

Die im Plangebiet vorhandenen Biotope werden größtenteils in ihrem Bestand gesichert. Dies gilt für den kleinen Wald Kulm, dessen Erhebung und Steilufer als Waldfläche im B-Plan dargestellt werden. Zum Erhalt der wertvollen Gartenbiotope werden sehr niedrige zulässige Grundflächen festgelegt, die dazu beitragen, einer Überbauung/Versiegelung der Gärten wirksam entgegenzuwirken. Daher wird der Anteil unversiegelter Biotopflächen auf den Grundstücken ungefähr gleichbleiben.

Zur langfristigen Sicherung der Wald- und Gehölzbestände, die sich auf den Privatgrundstücken im Bereich des Steilufers befinden, werden sie als Schutz-, Pflege- und

Entwicklungsflächen (SPE-Flächen) und als private Grünflächen festgesetzt. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt des Buchenwaldcharakters zu nennen, d. h. die Sicherung des naturnahen Charakters und Förderung der Naturverjüngung (Buche, Eiche). Zu entnehmen sind nicht heimische Gehölze. Weiterhin werden Anreicherungen der Krautsäume mit heimischen Arten vorgeschlagen (Verwendung standortgerechter, gebietstypischer Arten).

Auch an der Böschung des Grundstücks des Weißen Schlosses zur Kulmstraße hin wird eine SPE-Fläche festgesetzt. Der vorhandene und typische Baumbestand ist hier auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Bäumen (vorzugsweise Rot-Buchen) nachzupflanzen. Die Rasenflächen sind mit Frühjahrsgeophyten anzureichern.

Da eine Reduzierung des Großbaumbestandes durch geeignete Baukörperstellungen minimiert werden kann, der orts- und landschaftstypische Altbaumbestand zum Erhalt festgesetzt wird und durch Begrünungsmaßnahmen neue ökologisch wertvolle Strukturen geschaffen werden können, sind die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

Baumbestand

Eine differenzierte Eingriffsbeurteilung nach der Gehölzschutzsatzung und dem Naturschutzausführungsgesetz ist nicht Gegenstand des Umweltberichtes, da noch nicht absehbar ist, welche Bäume bei der vorgesehenen behutsamen Nachverdichtung eventuell gefällt werden müssen. Der markante Gehölzbestand steht innerhalb der nicht bebauten Flächen. Daher sind Fällungen, die auf Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen, voraussichtlich nicht in absehbarer Zeit erforderlich.

Ein eventueller Eingriff in den Baumbestand ist zeitnah im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzuprüfen und dann der notwendige Baumersatz festzulegen. Für die Fällung geschützter Bäume sind gemäß Gehölzschutzsatzung und Naturschutzausführungsgesetz (Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass) Ersatzpflanzungen vorzusehen, die vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken bzw. in den SPE-Flächen umgesetzt werden sollten. Nach § 8 der Gehölzschutzsatzung müssen es standortgerechte, heimische, langlebige Laub- oder Kiefernbäume sein.

Der B-Planentwurf Nr. 46 sieht in seinen Grünfestsetzungen die Erhaltung von städtebaulich prägenden Altbäumen (zumeist alte Rot-Buchen) vor. Diese Solitärbäume wurden aufgrund ihres Alters, ihres Habitus und ihres Solitär-Standortes als besonders bemerkenswert und ortsbildprägend eingestuft. Sie sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Bäumen zu ersetzen. Zudem wird im B-Plan festgelegt, dass je angefangene vier Stellplätze ein gebietstypischer, standortgemäßer Baum zu pflanzen ist.

Wald

Das Gemeindewaldgrundstück (Heringsdorf Flur 4, Flurstück 16/9) wird planungsrechtlich gesichert; weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Die Zugänglichkeit und Nutzung der Flächen richten sich nach dem Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Das an die Waldfläche angrenzende Flurstück 16/7 ist nicht als Waldfläche im Kataster eingetragen. Die Fläche wird als Teil des Waldgebietes festgesetzt.

Laut § 20 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Einige Bestandsgebäude und ggf. Potenzialflächen der weiteren Entwicklung des B-Plans Nr. 46 liegen innerhalb dieses 30 m-Abstandes. Einer Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den

Festlegungen eines Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist.

Tiere / Artenschutz

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurden im Plangebiet verschiedene Fledermausarten festgestellt, die an teilweise ungenutzten Gebäuden und Altbäumen möglicherweise Sommer- und Winterquartiere besiedeln. Alle Fledermausarten gehören zu den „streng geschützten Tierarten“ gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse). Ihr Schutz hat daher besondere Priorität. Im Plangebiet kommen auch gebäudebrütende Vogelarten vor, deren Niststätten besonders schutzbedürftig sind. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gehören alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der „Haustaube“) zu den besonders geschützten Arten.

Mit der Erhaltung von städtebaulich prägenden Altbäumen, der Ausweisung der Gehölzbestände am Kulm als Wald und der privaten Grünflächen zugleich als Schutz-, Pflege und Entwicklungs-Flächen (SPE) erfolgt ein wirksamer Schutz der Gehölzbiotope vor erheblichen Beeinträchtigungen. Damit werden Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten und auf die faunistischen Belange reagiert. Bei durch den B-Plan ermöglichten baulichen Erweiterungen auf bisher unbebauten Standorten sind die Vorgaben des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote ist im Verfahren der Planaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Laut § 44 (5) BNatSchG gelten die Verbote bei zulässigen Eingriffen und bei nach dem Baugesetzbuch zulässigen Vorhaben nur eingeschränkt (d. h. bei FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten). Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zielen darauf ab, dass Projektwirkungen vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt. Lassen sich Beeinträchtigungen nicht vermeiden, kann ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten. In diesem Fall liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände vor (KOMPETENZZENTRUM NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG 2015).

Als konfliktvermeidende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten benennt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen, Besiedlungskontrollen im Vorfeld von Baumaßnahmen, Rodungen und Gehölzschnitten sowie bei Nachweisen von geschützten Lebensstätten eine Bauzeitenregelung. Hierdurch können Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln (Nestlingen) vermieden werden (ebd.).

Es ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt noch deren Gelege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Eine Beseitigung von Vegetation (einschließlich Bäumen) ist grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, d. h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel, durchzuführen. Andernfalls bedarf es vor und während der Maßnahme einer fachkundigen Kontrolle.

Bei eventuellen Sanierungs- oder Abbruchmaßnahmen muss der Fledermausschutz unbedingt berücksichtigt werden. Daher sind für alle baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand (einschließlich Abriss) und vor einer Fällung von Bäumen Besiedelungskontrollen erforderlich. Die Zeitplanung für Baumaßnahmen sollte sich nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben richten, also außerhalb der Wochenstuben- (April-Juli) und Winterlethargiezeiten (November-März). Fledermäuse können ein Gebäude jedoch zu jeder Jahreszeit mit unterschiedlicher Funktion nutzen. Daher ist es wichtig festzustellen, wann welche Funktion betroffen ist und welche Maßnahmen ggf. zur Abwendung eines Verbotstatbestandes erforderlich werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). An den Gebäuden muss im Fall einer Sanierung oder Wärmedämmverbundsystem-Maßnahme speziell nach Wochenstuben- und Winterquartieren gesucht werden.

Bei zwingender Notwendigkeit der Zerstörung von festgestellten Lebensstätten sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – CEF-Maßnahmen) vor Beginn der Nutzungsperiode geeignete Ersatzlebensstätten in Abstimmung mit einem Sachverständigen zu planen und anzulegen. Die Maßnahmen sind zudem durch die Naturschutzbehörde zu bestätigen (KOMPETENZZENTRUM NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG 2015). In Siedlungsgebieten ist das Anbringen von Ersatzniststätten vor Beseitigung der Lebensstätten in der Regel gut möglich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem gutachterlichen Fazit: „Bei Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen und im Bedarfsfall der Durchführung von geeigneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig“ (ebd.). Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Planung nicht erforderlich.

Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Durch Bauvorhaben kommt es in der Regel zu einem Verlust an biologischer Vielfalt, da Flächen überbaut und versiegelt werden und Biotope verloren gehen. Der Bebauungsplan sieht jedoch einen weitgehenden Erhalt der Wald-, Grün- und Freiflächen und des prägenden Baumbestandes vor, so dass die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund als nicht erheblich zu bewerten sind. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen des B-Plans (Wald, privates Grün, SPE-Flächen, niedrige zulässige Grundflächen) werden keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen bezüglich der biologischen Vielfalt verbleiben.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Laut dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sollen die Landschaften so erschlossen und entwickelt werden, „dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaften gleichermaßen gefördert werden“ (LUNG 2009). Gemäß Landschaftsplanentwurf (im Verfahren) ist der Siedlungs- und Landschaftsraum durch Gehölze zu gliedern und strukturell anzureichern. Die Gehölzkulisse entlang der Küste, die durch Wälder, markante Einzelbäume, aber auch den Altbaumbestand in den Villengärten gebildet wird, soll erhalten und entwickelt werden. Wo Großbäume entnommen werden, sollen neue, groß wachsende Bäume gepflanzt werden. Dabei sollen ihre langen Entwicklungszeiten beachtet werden. Es wird im Landschaftsplan angeregt, dass Gebäude auf eine Höhe beschränkt werden, die nicht zu einer Störung der Baumkulisse führt (WALLMANN 2014).

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch eine Planung beeinträchtigt, wenn markante Strukturen hoher gestalterischer Qualität überformt werden. Die durch den B-Plan Nr. 46 möglichen behutsamen baulichen Ergänzungen werden das Landschaftsbild am Kulm jedoch nicht wesentlich verändern. Durch die Festlegung der überwiegend geringen zulässigen

Grundflächen und Baugrenzen bleibt der offene, durch Gartenflächen aufgelockerte Siedlungscharakter erhalten. Eine Zersiedelung der teilweise denkmalgeschützten Villenbebauung und Sichtbegrenzungen auf die Einzeldenkmale werden so vermieden.

Im Plangebiet bestehen besondere Ansprüche an das charakteristische Orts- und Landschaftsbild mit der Bäderarchitektur. Der Bebauungsplan sieht daher Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude nach den Grundsätzen der Bäderarchitektur (z. B. helle Putzfassaden, geneigte Dächer, axial angeordnete Erker, Vorbauten und Risalite) vor. Um die Erlebbarkeit der Häuser und Gärten für Spaziergänger zu erhalten, wird die Errichtung von geschlossenen Grundstücksabgrenzungen wie Mauern, Sichtschutzzäunen o. ä. nicht gestattet. Zum Schutz des Ortsbildes sollen ausschließlich sichtoffene Zäune aus Metall oder Holz (max. Höhe 1,20 m), eventuell in Kombination mit niedrigen Mauern, oder niedrige Hecken als grüne Trennelemente zulässig sein. Begrünungsmaßnahmen (an Müllplätzen) und Baumpflanzungen (auf Stellplätzen) gewährleisten eine angemessene Landschaftsbildqualität.

Nicht dem städtebaulichen Ziel entsprechende Entwicklungen (z. B. die Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück Kulmstraße 24) genießen Bestandsschutz, werden aber nicht als Entwicklungsziel durch die Festsetzung eines Baufensters bestätigt. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der typischen Bebauungsstruktur und der Vorsorge vor unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen der Nachverdichtung, wie sie z. B. im angrenzenden Gebiet Kulmstraße/Badstraße schon vollzogen ist.

Das besondere Erscheinungsbild Heringsdorfs wird, neben der Großzügigkeit der Gärten und Freiräume, auch von den alten und wertvollen Laubbäumen, zumeist Buchen, wesentlich bestimmt. Der gestaltprägende Altbaumbestand, der aus einem ehemaligen Rot-Buchenwald hervorgegangen ist, soll erhalten werden. Ein großer Teil dieser Bäume wird daher im B-Plan dauerhaft gesichert.

Von großer Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Sicherung der Waldflächen am Steilufer und am Kulm. Sie prägen unter anderen auch die Ortsansicht aus Richtung der Strandpromenade. Die Waldflächen werden im B-Plan vollständig erhalten und sind durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in ihrer gestalterischen und ökologischen Qualität zu verbessern. Um die Erhebung Kulm für Spaziergänger attraktiver zu gestalten, wird vorgeschlagen, im Zuge von Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen eine Sichtachse auf die Ostsee zu herzustellen.

Für die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt seit 2007 ein integriertes städtebauliches Leitbild vor, in dem neben der ortsbildprägenden historischen Bebauung des Plangebiets insbesondere die prägnante Topographie mit ihrer steil in Richtung Strandpromenade abfallenden Böschung hervorgehoben wird. Der Kulm ist eine von mehreren Erhebungen im Küstenablauf und kann laut einer Handlungsempfehlung des Leitbildes (Schlüsselprojekt) z. B. als Aussichtspunkt genutzt werden.

3.7 Wechselwirkungen

Die zuvor betrachteten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße und stehen in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Zur Berücksichtigung der Beziehungen zwischen den Ökosystembestandteilen Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind die möglichen Auswirkungen auf diese Vernetzungen darzustellen und zu bewerten.

Die zusätzliche Überbauung in Teilbereichen des Plangebietes führt dort zu einem Funktionsverlust der Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die höhere Versiegelung beeinflusst somit die Grundwasserneubildung.

Wenn Überbauung und Versiegelung sich in größerem Ausmaß erhöhen, sind auch Auswirkungen auf das Klima möglich. Dachflächen und Asphaltflächen heizen sich im Gegensatz zu Vegetationsflächen stark auf, hierdurch verringert sich die relative Luftfeuchtigkeit. Die Tier- und Pflanzenwelt ist von der vorhandenen biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung abhängig, so ist zum Beispiel der unversiegelte Boden Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften. Durch den Verlust von Bäumen und Gehölzstrukturen würden landschaftsbildprägende Elemente des Naturhaushalts und auch Lebensräume für verschiedene Tierarten verloren gehen.

Schließlich ist auch die Abhängigkeit der Gesundheit des Menschen von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu nennen. Die Erholungseignung eines Gebietes ist wiederum vom Ort- und Landschaftsbild abhängig.

Da jedoch das beabsichtigte, sehr geringe Maß der baulichen Verdichtung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 46 ausreichend Spielraum für Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes lässt, sind unter dieser Voraussetzung die gegenseitigen Auswirkungen und Abhängigkeiten als kaum erheblich zu bezeichnen.

Insgesamt ist durch die vorliegende Planung eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine (bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter möglicherweise nicht erkannte) erhebliche Beeinträchtigung im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Einer Nutzung der bereits anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht weit wertvolleren, noch unbebauten Flächen der Vorzug gegeben.

3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass die Planung umgesetzt wird. Der Nullvariante wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass der gegenwärtige Zustand der Fläche auch mittelfristig erhalten bleibt, das bestehende Planungsrecht (d. h. Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB) fortbesteht und Baulücken ggf. entsprechend dieser Regelung geschlossen werden. Die baurechtlichen Regelungsmöglichkeiten sind dann aus kommunaler Sicht eingeschränkt. Ein Einfluss auf die zu nutzenden Baufenster, Kubaturen und Gebäudehöhen ist nur zum Teil möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich durch Bauanträge nach § 34 BauGB möglicherweise städtebaulich strukturelle Probleme ergeben können. Durch das Fehlen nutzungs- und gestaltungsbezogener Vorgaben können z. B. Unklarheiten und Fehleinschätzungen bezüglich zukünftiger Entwicklungen auftreten, die durch einen B-Plan eindeutiger zu regeln sind. Dies würde die weitere geordnete Entwicklung der Grundstücke erschweren und könnte sich negativ auf die hohe Gestaltqualität des Gebietes auswirken. Auf Grundstücken, die auf Grundlage von § 34 bebaut werden können, ist gemäß § 1a (3) BauGB kein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Im Folgenden werden die zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Erhebungen und Prüfungen vorgenommen.

4.1 Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

Der Begriff „Eingriff“ wird im Naturschutzrecht definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 15 BNatSchG).

Bei Vorhaben, die einer anderen als der naturschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist die Eingriffsregelung ein sogenanntes Huckepack-Verfahren. Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind auch nach Baurecht angemessen zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Kompensationsmaßnahmen werden als Ergebnis des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses verbindlich festgesetzt.

Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Im Folgenden wird auf die Frage eingegangen, inwieweit die Eingriffsregelung beim Bebauungsplan Nr. 46 Gültigkeit hat.

4.2 Klärung des Eingriffstatbestandes

Laut § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Somit gelten nur diejenigen Beeinträchtigungen als Eingriff, die über das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltende Planungsrecht hinausgehen. Dieses leitet sich für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46 aus § 34 BauGB ab. Bebauungspläne, die das bestehende Baurecht lediglich festschreiben bzw. Nutzungen modifizieren, bereiten keine neuen Eingriffe vor.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich; es existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit wird die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügt. Das heißt, es besteht grundsätzlich Baurecht, wenn weitere Belange (wie etwa des Arten- oder Denkmalschutzes) dem nicht entgegenstehen.

Da die im Bebauungsplan ermöglichten moderaten Verdichtungen auch über Bauanträge nach § 34 verwirklicht werden könnten (und auch teilweise schon genehmigt wurden), handelt es sich folglich nicht um Eingriffe. Das vorgesehene Nutzungsmaß überschreitet nicht die genehmigungsfähige Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Es ist daher keine Kompensation von planbedingten naturschutzrechtlichen Eingriffen erforderlich.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Verzicht auf den Ausgleich in Bereichen, wo baurechtlich kein Eingriff vorliegt, entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich des Umweltschutzes sachgerecht gegeneinander abzuwägen (Schutzgüter nach § 1 (6) BauGB) und eine Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen anzustreben. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Maßnahmen, die

der Minderung negativer Umweltauswirkungen dienen, sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind ohnehin stets beachtlich und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Es muss in jedem Fall sichergestellt werden, dass es bei FFH-Tierarten (wie z. B. Fledermäusen) und europäischen Vogelarten zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population kommt bzw. die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt wird.

Auch sind für den Verlust von nach Gehölzschutzsatzung bzw. Naturschutzausführungsgesetz geschützten Bäumen in jedem Fall Ersatzpflanzungen vorzusehen. Diese sollen vorzugsweise innerhalb der ausgewiesenen SPE-Flächen erfolgen.

Im Folgenden werden alle im Geltungsbereich des B-Plans für die Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen erforderlichen Maßnahmen noch einmal schutzgutbezogen zusammengestellt:

Schutzgüter Boden und Wasser

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen:

- Der Versiegelungsgrad soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Unversiegelte Flächen (Vegetationsflächen) sind möglichst zu erhalten. Dieses Ziel wird im B-Plan mit der Festsetzung geringer zulässiger Grundflächen und dem Erhalt umfangreicher Wald-, Grün- und Maßnahmeflächen umgesetzt.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gemäß § 8 der Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dach- und Stellplatzflächen soll auf der Fläche versickert werden, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten.

- Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien (z. B. Platten mit hohem Fugenanteil, Mosaikpflaster / grobporiges Basaltpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Von der Verwendung von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen soll abgesehen werden.

- Die Nutzung einer bereits anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht wertvolleren Flächen (z. B. im Außenbereich) stellt eine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme dar, da so der Grundgedanke zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a (2) BauGB erfüllt wird.

Schutzgut Klima und Luft

Zur Vermeidung und Minderung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klima soll die Versiegelung gering gehalten werden (Erhalt unversiegelter Flächen, Festsetzung geringer zulässiger Grundflächen, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenmaterialien und Auswahl von Materialien, die sich weniger stark aufheizen).

- Eine aufgelockerte, klimatisch günstige Bauweise bei der Neubebauung erhält die gute Durchlüftung des Plangebietes.

- Aus klimatischer Sicht geboten sind Erhalt und Neuschaffung klimatisch wirksamer Freiflächen und Vegetationsstrukturen, die abkühlend und staubbindend wirken. Durch den Erhalt von Einzelbäumen, Waldflächen und SPE-Flächen ist weiterhin eine hohe Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen. Für Müllplätze wird die Begrünung mit Kletter- oder Rankpflanzen vorgeschlagen.

- Für Baumpflanzungen (z. B. Ersatzbäume nach Gehölzschutzsatzung oder Naturschutzausführungsgesetz) sollten vor allem großkronige Arten (hochstämmige Laubbäume, insbesondere Buchen) verwendet werden. Großblättrige Bäume sind wegen der besseren Staubbindung und Verdunstung kleinblättrigen Arten vorzuziehen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung des Vorhabensgebietes verfolgt. Die im Gebiet vorhandenen Waldflächen und Hangböschungen sowie die prägenden Altbäume werden gesichert und entwickelt. Es wird eine Entwicklung zu naturnahen Waldbiotopen mit Arten der Buchenwälder angestrebt, um den ökologischen Wert der Flächen zu steigern.

- Durch die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze entstehen neue Nist- und Nahrungsbiotope für Baum- und Gebüschbrüter. Auch aus Sicht der Fledermausfauna soll der Anteil heimischer Gehölze erhöht werden. Die ergänzende Pflanzung von Großbäumen, z. B. auf Stellplatzflächen, ist eine wichtige ökologische Aufwertung. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen können vorzugsweise in den SPE-Flächen vorgenommen werden.

- Für den Erhalt von Bäumen im Straßenraum sind die Bestimmungen der DIN 18 920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu berücksichtigen (ggf. Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen; bei Erdarbeiten im Bereich von Bäumen im Umkreis von mindestens 2 m Handschachtung, Stämme der Bäume während der Baumaßnahme einhausen).

- Als Maßnahmen benennt der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine ökologische Baubegleitung, Besiedlungskontrollen im Vorfeld von Baumaßnahmen und Gehölzschnitten sowie eine Bauzeitenregelung. Bei zwingender Notwendigkeit der Zerstörung von festgestellten Lebensstätten sind vor Beginn der Nutzungsperiode geeignete Ersatzlebensstätten in Abstimmung mit einem Sachverständigen zu planen und anzulegen (KOMPETENZZENTRUM NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG 2015).

- Um Tötungen und erhebliche Störungen von Tierarten, die Gehölze und/oder Gebäude besiedeln, zu vermeiden, sind durch einen Sachverständigen im Vorfeld von Baumaßnahmen, Rodungen und Gehölzschnitten Besatzkontrollen durchzuführen. Bei Nachweisen von geschützten Lebensstätten sind Maßnahmen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbote des § 44 (1) BNatSchG zu treffen.

- Fäll- und Abbrucharbeiten sollten außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel durchgeführt werden. Bei der Beseitigung von Vegetation ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt noch deren Gelege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann.

- Bei der Fällung von Bäumen sollte darauf geachtet werden, dass keine Höhlenbäume entfernt werden. Ist das nicht realisierbar, müssen alle Baumhöhlen der betroffenen Bäume vor der Fällung auf die Anwesenheit von Fledermäusen überprüft werden.

Sollen Bäume gefällt und damit Baumhöhlen zerstört werden, müssen die Quartiere durch Fledermauskästen ersetzt werden. Dabei sollen auch Winterquartiere angeboten werden. Quartiere werden stets im Verhältnis 1:1 ersetzt.

- An den Gebäuden muss im Fall einer Sanierung oder Wärmedämmungs-Maßnahme nach Wochenstuben- und Winterquartieren gesucht werden. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Wochenstuben- (April-Juli) und Winterlethargiezeiten (November-März) der Fledermäuse durchgeführt werden. An den von Bauvorhaben betroffenen Gebäuden müssen möglichst die vorhandenen Schlafplätze erhalten bleiben oder Ersatzquartiere eingerichtet werden. Hierzu existiert ein breites Angebot von Einbau- oder Anbauquartieren. Bei Wärmedämmverbundsystemen können die Ersatzquartiere direkt in das Dämmmaterial integriert werden.

Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Gemäß § 8 der Bauordnung sind nicht überbaubare Grundstücksteile zu begrünen oder zu bepflanzen, was sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirkt. Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu begrünen (je vier Stellplätze ein gebietstypischer, standortgemäßer Baum). Weiterhin wird im B-Plan die Erhaltung großflächiger Wald-, Grün- und SPE-Flächen vorgesehen. Insbesondere die bewaldeten Uferböschungen zählen zu den wichtigsten prägenden Landschaftselementen und werden daher gesichert.

- Der prägende Baumbestand, der aus dem ehemaligen Rot-Buchenwald hervorgegangen ist, wird erhalten. Zum Charakter des Seebads Heringsdorf tragen die noch vorhandenen großen Altbäume, zumeist Buchen, entscheidend bei.

- Es muss eine Bebauung geschaffen werden, die sich in die vorhandene Baustruktur einfügt, wobei insbesondere dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen ist. Der Bebauungsplan sieht Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude nach den Grundsätzen der Bäderarchitektur (z. B. helle Putzfassaden, geneigte Dächer) vor.

- Abfallbehälter und Müllboxen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren, einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen, damit sie den Denkmalbereich nicht visuell beeinträchtigen. Von der Straße aus sichtbare Anlagen sind dreiseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen. Holzkästen sind auch ohne Begrünungsmaßnahmen zulässig. Dies dient dem Schutz des Ortbildes, das für das Seebad Heringsdorf von besonderer Bedeutung ist.

- Um die Erlebbarkeit der Villen und Gärten für Spaziergänger zu erhalten, sind Einfriedungen von der Höhe auf maximal 1,20 m eingeschränkt und nur als Hecken oder blickdurchlässige Zäune zulässig. Zäune aus Holz und Metall mit senkrechter Gliederung mit oder ohne Sockel aus Klinkern oder Granitlesesteinen sind straßenseitig zulässig. Das Grundstück muss an der Straßenfront eine einheitliche Einfriedung aufweisen. Für die heckenartigen Einfriedungen ist die Verwendung standort- und gebietstypischer Laubgehölze erlaubt.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigung durch Lärm auf empfindliche Nutzungen. Dies betrifft auch den Baulärm. Geräte und Fahrzeuge müssen dem neuesten Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18 005 sind ggf. Schutzmaßnahmen gegen Lärm zu berücksichtigen. Im Falle von Tiefgaragenzufahrten sind diese so zu gestalten, dass keine Lärmquellen entstehen.

- Die Festsetzung von Waldflächen und öffentlichen Grünflächen kommt den Anwohnern und Besuchern von Heringsdorf zugute. Der Zugang zur Ostsee und die Sicht vom Kulm sollten besser zugänglich gemacht werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu den „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“ Dies unterliegt zwei Beschränkungen:

- räumliche Begrenzung der Alternativenprüfung auf das Plangebiet,
- inhaltliche Begrenzung auf vernünftige Alternativen (MITSCHANG 2005, 343).

Der Hinweis des Gesetzestextes auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich verdeutlicht, dass es sich um Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des Plangebietes handeln muss und nicht grundsätzlich andere Planungen in Erwägung gezogen werden.

Im Falle des B-Plans Nr. 46 sind also Varianten zu betrachten, die eine behutsame bauliche Nachverdichtung des Siedlungsbereichs an der Kulmstraße beinhalten. Die Rahmenbedingungen der Planung werden durch verschiedene Parameter definiert, die die Planungsmöglichkeiten begrenzen bzw. den Entwicklungsrahmen vorgeben. Dazu gehören insbesondere bestehende Nutzungen und Bestandsstrukturen, denkmalgeschützte Einzelgebäude sowie die Bebauungs-, Erschließungs- und Grünstruktur der Umgebung. Die Planung zielt darauf ab, einen Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen herzustellen und hält an der vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur innerhalb des Plangebietes fest. Die Baufenster und die Geschossigkeit orientieren sich an der bestehenden Struktur.

Theoretisch wäre noch eine Verringerung des baulichen Nutzungsmaßes denkbar, was die negativen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft minimieren würde. Die avisierte Bebauungsdichte ist jedoch aus ökonomischen und städtebaulichen Gründen erforderlich, zumal sie in weiten Teilen des Plangebietes nur den Bestand festsetzt. Die neuen Bebauungen wären auch bisher gemäß § 34 BauGB (unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange) genehmigungsfähig gewesen. Eine weitere Verringerung der ermöglichten Bebauung würde kaum noch Verdichtungs- und Veränderungsmöglichkeiten zulassen. Insofern gibt es keine umsetzbare Alternative zum derzeitigen Bebauungsplanentwurf.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Laut dem Baugesetzbuch dient die Umweltprüfung der Ermittlung und Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren (§ 2 Abs. 4 BauGB). Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand erfasst (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus wurden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt. Wichtige Grundlagen der Bestandsaufnahme waren u. a. das GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern (GAIA-MV, LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG 2015) und das Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG 2015) mit thematischen Karten zu den zu behandelnden Schutzgütern. Auch der in Bearbeitung befindliche Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (WALLMANN 2014) und der 2015 erstellte Artenschutzbeitrag (KOMPETENZZENTRUM NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG 2015) wurden in Bezug auf das Plangebiet ausgewertet.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zugeordneten Veränderungen der Schutzgüter wurden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von den Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgte eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde als ein Teil in die Umweltprüfung integriert. Im Rahmen der Bewertung wurden Möglichkeiten von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung potentieller Umweltbeeinträchtigungen geprüft und abgehandelt. Die Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse erfolgt, soweit erforderlich und rechtlich möglich, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die vorliegenden Daten wurden als weitgehend ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können. Die Darstellungen zur Lufthygiene und zur Lärmproblematik haben mangels Bestands- und Prognosedaten teilweise beschreibenden Charakter. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c Satz 1 des Baugesetzbuchs sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Das Monitoring, also der Vergleich der prognostizierten mit den tatsächlich eintretenden Umweltauswirkungen, bietet Chancen, mit Unsicherheiten umzugehen, korrigierend einzugreifen und die Fortschreibung von Planungen zu unterstützen (SOMMER 2005, 80).

Das Monitoring ist eng verknüpft mit den Bebauungsplanentscheidungen bzw. mit der Abwägung. Daher ist es sachgerecht, dass die Aufgaben des Monitorings bei der planaufstellenden Stelle bearbeitet werden, d. h. im Stadtplanungsamt der Gemeinde. Das Amt bestimmt den erstmaligen Überwachungszeitpunkt und etwaige Überwachungstermine sowie ggf. einen zeitlichen Endpunkt. Der mit dem Monitoring betrachtete räumliche Bereich richtet sich in erster Linie nach dem Bereich, der im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet wurde. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Auswirkungen zu konzentrieren, bei denen im Rahmen der Umweltprüfung Prognoseunsicherheiten bestanden.

Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 nicht zu erwarten sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden. Die Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen obliegt dem Stadtplanungsamt. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen bei der Baugenehmigung.

Ein Umweltaspekt, der hinsichtlich des Bebauungsplans überwacht werden sollte, ist die Entwicklung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und in der Umgebung. Es ist zu überprüfen, wie sich die Verkehrsstärke in Zukunft entwickeln wird. Hiervon hängen die Prognosen

zu Lärm und Lufthygiene ab. Auch die Umsetzung und Qualität gärtnerischer Gestaltungen und Ersatzbaumpflanzungen, besonders die standortgerechte Artenwahl, sollte durch die zuständige Behörde überprüft werden.

Bei Baumpflanzungen (z. B. im Bereich der Stellplätze oder Ersatzbaumpflanzungen für gefällte Bäume) sind die Vitalität und die Gewährleistung der Kompensationsfunktion zu überprüfen. Die Durchführungs-, Anwuchs- und Entwicklungskontrolle der gepflanzten Gehölze erfolgt im Rahmen der Abnahme der Leistungen des Landschaftsbaus bis zum Ende der Entwicklungspflege. Sollte es zu Ausfällen kommen, sind Nachpflanzungen durchzuführen. Für die spätere Kontrolle ist erforderlich, dass nach Abschluss eines Bauvorhabens ein Bestandsplan vorgelegt wird, der die Durchführung der ökologischen Maßnahmen dokumentiert.

Direkt vor dem anstehenden Abriss (oder auch Umbau) von Gebäuden bzw. der Fällung von Gehölzen soll eine gezielte Erfassung des Bestandes der Avifauna und der Fledermäuse sowie die Festlegung des angemessenen Ersatzes erfolgen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Entsprechend § 2a BauGB wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 46 ein Umweltbericht erarbeitet. Ziel und Gegenstand war es, zur wirksamen Umweltvorsorge den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln.

Der Bebauungsplan beinhaltet für den 5,1 ha großen Geltungsbereich die Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der aufgelockerten Siedlungsstruktur durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festlegungen zur Stellung der Baukörper, zur Nutzung von Entwicklungspotenzialen in geeigneten Bereichen und Sicherung privater Grünflächen (prägende Böschung) mit besonderer Schutzfunktion und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie Erhaltung von städtebaulich prägenden Altbäumen und Sicherung öffentlicher Waldflächen. Die Planung berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes.

Auf Grundlage der FFH- und Vogelschutzrichtlinie zum Schutz europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten sind gemäß § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten. 2015 wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf die geschützten FFH-Arten (Fledermäuse) und die europäischen Vogelarten zu prüfen (KOMPETENZZENTRUM NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG 2015). Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht übernommen.

Für die Beurteilung, ob für den B-Plan ein Eingriffstatbestand vorliegt, ist das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend. Eine Neubebauung, die über das Maß des bestehenden Planungsrechts hinausgeht, wäre als Eingriff zu werten. Bebauungspläne, die das bestehende Baurecht lediglich festschreiben bzw. Nutzungen modifizieren, bereiten keine neuen Eingriffe vor. Im Plangebiet ist bereits eine sich in die Umgebung einfügende Bebauung nach § 34 BauGB möglich; insofern handelt es sich bei der Festschreibung des Bestandes mit geringfügiger Verdichtung um keinen Eingriff.

Der Verzicht auf den Ausgleich entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich des Umweltschutzes sachgerecht gegeneinander abzuwägen (Schutzgüter nach § 1 (6) BauGB) und eine Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen anzustreben. Maßnahmen, die der Minderung negativer Umweltauswirkungen dienen, sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht benennt u. a. Maßnahmen für die bewaldeten Böschungsbereiche zur Ostsee hin (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – SPE 1), die zu den wichtigsten prägenden Landschaftselementen in diesem Bereich

zählen. Hier soll eine Entwicklung zu naturnahen Waldbiotopen mit Arten der Buchenwälder angestrebt werden. Eine weitere SPE-Fläche wird im Bereich der Böschung vom „Weißen Schloss“ zur Kulmstraße hin ausgewiesen, die mit prägendem altem Baumbestand, hauptsächlich Buchen, bestanden ist. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen an anderer Stelle der Grundstücke können vorzugsweise in diesen SPE-Flächen vorgenommen werden.

Der orts- und landschaftstypische Altbaumbestand (vor allem Rot-Buche und Trauben-Eiche) wird wegen seiner städtebaulichen Bedeutung durch die Grünfestsetzungen dauerhaft gesichert. Weitere Festsetzungen sehen die wasserdurchlässige Befestigung und Begrünung von Stellplätzen (je angefangene vier Stellplätze ein gebietstypischer, standortgemäßer Baum) sowie die landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung von Müllplätzen und Einfriedungen vor.

Die rechtsverbindliche Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §§ 1a und 9 BauGB sowie § 18 BNatSchG trägt wesentlich zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung bei.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowie der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (ökologische Baubegleitung, Besiedlungskontrollen, Bauzeitenregelung etc.) ist insgesamt davon auszugehen, dass die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Orts- und Landschaftsbild erhalten wird und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

III PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Plangebietes. Die besondere Eigenart des Gebietes besteht in der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung mit zum Teil denkmalgeschützten bzw. zumeist historisch bedeutenden Gebäuden auf Basis gemeinsamer Parameter der Baukörpergestalt, die der bewegten Topografie folgen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude der jüngeren Vergangenheit folgen im Wesentlichen diesem Muster. Besonders schützenswert sind die Häuser im Stil der Bäderarchitektur, welche neben den Pensionshaustypen das Ortsbild des Seebades Heringsdorf maßgeblich prägen. Neben den als besonders erhaltenswert eingestuften Einzeldenkmalen bestimmen die zum Teil gut erhaltenen bzw. aufwändig wiederhergestellten Gebäude das Stadtbild und tragen damit wesentlich zur Sichtbarkeit und Erfahrbarkeit des Denkmalbereichs "Seebad Heringsdorf" bei.

Durch den Bebauungsplan soll im Wesentlichen der Bestand und die städtebauliche Struktur geschützt werden, für den Fall von baulichen Änderungen oder Entwicklungen im Plangebiet eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gesichert werden. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der Struktur und der Vorsorge vor unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen der Nachverdichtung, wie sie im angrenzenden Gebiet Kulmstraße/Badstraße schon vollzogen ist. Vermieden werden soll vor allem die Auflösung der Villenbebauung durch Großbauten und Lückenschließungen. Teilräumlich besteht das Ziel eine Bebauung in zweiter Reihe nicht weiter zuzulassen. Dies betrifft den Bereich südlich des Kulmberges, in dem keine rückwärtige Bebauung durch Hauptgebäude erlaubt werden soll. Insbesondere der Bereich der Böschung ist zu schützen. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, weitere Bebauung ist ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Umsetzung der Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans umfassen im Wesentlichen die Festsetzungen zur baulichen Dichte sowie gestalterische Festsetzungen zur Sicherung des Ortsbildes und der Denkmale.

Die Ziele im Einzelnen

- Sicherung der aufgelockerten Siedlungsstruktur durch Festsetzung (Begrenzung) der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken,
- Festlegung zu Stellung der Baukörper (Lage auf dem Grundstück) und Erhalt der prägenden Kleinteiligkeit (Ausdehnung, überbaubare Fläche),
- Festlegung der Geschossigkeit und teilweise der Gebäudehöhen,
- Festsetzungen zum baulichen Maß möglicher Vorbauten,
- Nutzung von Entwicklungspotenzialen in geeigneten Bereichen,
- Sicherung privater Grünflächen (prägende Böschung) mit besonderer Schutzfunktion und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie Erhaltung von städtebaulich prägenden Altbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und
- Sicherung öffentlicher Waldflächen.

Angesichts der bestehenden unterschiedlichen Nutzungen und eher stadträumlich orientierten Planungsziele wird der Plan als nicht qualifizierter (sog. einfacher) Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen. Da sich der städtebauliche Zusammenhang hier über die gemeinsamen gestalterischen Kriterien definiert und nicht über die Nutzungen, sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, eine planerische Festlegung und Priorisierung einer der im Gebiet vorhandenen Nutzungen mit der Folge der Aufgabe anderer Nutzungen ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Zum Zweck der Konfliktbewältigung kann eine kleinteilige Gebietsfestsetzung zulässig sein, dies setzt aber voraus, dass erkennbare Konflikte zwischen den

nachbarlichen Nutzungen erkennbar sind, was im Plangebiet nicht der Fall ist. Andererseits würde eine kleinräumige Festsetzung der Nutzung die Änderung bestehenden Nutzung ggf. einschränken, auch hier besteht kein Planungserfordernis. Es besteht somit kein städtebauliches Erfordernis für eine Gebietsfestlegung.

Damit ist weiterhin das reguläre Baugenehmigungsverfahren nach der LBauO M-V zu durchlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der noch rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Andere Nutzungen sind im kleinteiligen Umfang aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Im Gebiet vorherrschend ist Wohnnutzung in Form von Dauerwohnen und Ferienwohnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes fand bereits im Jahr 2015 statt, als in der Baunutzungsverordnung noch Ferienwohnungen eine besondere Form des Wohnens dargestellt haben und lediglich in Sondergebieten, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO zulässig waren. Verwaltungsgerichte hatten bis dahin die Auffassung vertreten, dass Ferienwohnung weder in reinen Wohngebieten, noch in Allgemeinen Wohngebieten bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig waren.

Danach trat die Städtebaunovelle am 13.05.2017 in Kraft. Der Gesetzgeber ist der Auffassung nunmehr entgegengetreten und hat klargestellt, dass Räume oder Gebäude, die einem ständigen wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören oder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes gleichgesetzt und in Wohngebieten nach § 13a BauNVO als zulässig angesehen werden können.

Demnach sind nach heutiger Gesetzgebung in reinen und allgemeinen Wohngebieten auch Ferienwohnungen zulässig.

Im weiteren Verfahren wird dennoch der Einfache Bebauungsplan fortgeführt und auf die Festsetzung der Art der Nutzung verzichtet, da zurzeit keine Konflikte im Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen bestehen, da die Bebauung im Geltungsbereich nahezu ausgeschöpft ist und weitere Nachverdichtungen bzw. Nutzungen sich im Rahmen der Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Wesentlicher Regelungsinhalt sind deshalb auch Festsetzungen zur Gestaltung und örtliche Bauvorschriften.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand 2017stellt das Gebiet als Sondergebiet Fremdenverkehr und Waldgebiet dar.

3. Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über die Angabe der maximal zulässigen Grundfläche (GR) die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Pkt. 3.2) zulässig ist und die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Für die Denkmale werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen, die eine bauliche Erweiterung planerisch vorwegnehmen, hier erfolgt die Sicherung über die Festsetzung der überbaubaren Fläche gemäß dem denkmalgeschützten Bestand und der Angabe der bestehenden Zahl der Vollgeschosse. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung

1. Ist keine Grundfläche festgesetzt, wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch die mit Baugrenzen festgesetzte Fläche definiert.

Die baukörperscharfe Festsetzung des Denkmals ersetzt die Angabe der Grundfläche. Die baukörperscharfe Festsetzung dient dazu, die Denkmale in ihrer bestehenden Form zu sichern und Erweiterungsabsichten nicht zu befördern. Insgesamt sind die Entwicklungspotenziale im Plangebiet begrenzt, die engen Festsetzungen sollen die vorhandene bauliche Struktur der locker wirkenden Bebauung schützen und bewahren.

Für die übrigen Grundstücke umfassen die Baugrenzen eine größere Fläche als die bestehende Bebauung, hier wird die zulässige maximale Grundfläche festgesetzt. Die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken variiert, Kriterien sind die Grundstücksgröße und teilweise die bestehende Bebauung. Die Größen der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche liegen zwischen 60m² und 280m². Das vordringliche Planungsziel ist ebenfalls der Erhalt der aufgelockerten Struktur des Gebietes durch die Festsetzung einer moderaten zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund- und Boden. Gleichzeitig soll aber ein bauliches Potenzial in geringem Umfang für künftige Entwicklungen zugestanden werden.

Daher wurde die GR ausgehend von der Bestandsbebauung zuzüglich eines Entwicklungspotenzials auf den Grundstücken festgesetzt. Dieses fällt bei den großen Grundstücken im Bereich A1 etwas größer aus, da hier auch bei vollständiger Ausnutzung der GR keine Beeinträchtigungen des städtebaulichen Leitbildes zu befürchten ist. Im Fall des Grundstückes Kulmstraße 26, das aus zwei Flurstücken besteht, wird die Möglichkeit eines zusätzlichen Gebäudes eröffnet. In den übrigen Bereichen, insbesondere B2 und B3 fällt dieses Potenzial geringer aus. Im Gebiet D1 (Badstraße 11) wird kein zusätzliches Potenzial zugestanden, da es sich bei der Bebauung durch die Hauptgebäude ausschließlich um Denkmale handelt. Für das Gebiet D2 (Rudolf-Breitscheid-Straße 3) bemisst sich das Potenzial am denkmalgeschützten Bestand sowie an der genehmigten und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Bebauung im hinteren Bereich des Grundstücks (2 Gästehäuser, Schwimmbad, Änderung der Stellplatzanordnung).

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die festgesetzten GR auch Maßstab für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sind. Für den Umfang der sonstigen anrechenbaren Flächen wird keine gesonderte Festsetzung getroffen. Damit sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, den Umfang bestimmt § 19 Abs. 4 BauNVO. Bezugsgröße ist die jeweilige festgesetzte zulässige Grundfläche des Grundstücks. Für die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Mit der Beschränkung ist gewährleistet, dass die Anzahl und flächenmäßige Ausdehnung beschränkt wird und die Versiegelung im Baugebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt bleibt.

Für die Grundstücke im Plangebiet ergeben sich durch die Festsetzungen folgende Dichten:

Adresse			Baugebiet Fläche	GR Bestand	GRZ Bestand*	GR Planung	GRZ Planung
Am Kulm	1	(D)	844 m²	172 m²	0,20	172 m²	0,20
Am Kulm	2	(D)	1.707 m²	300 m²	0,18	304 m²	0,18
Am Kulm	3		615 m²	104 m²	0,17	150 m²	0,24
Badstraße	11	(D)	3.401 m²	932 m²	0,27	932 m²	0,27
Badstraße	12		576 m²	140 m²	0,24	150 m²	0,26
Badstraße	12a		403 m²	109 m²	0,27	150 m²	0,37
Badstraße	13	(D) +**	2.584 m²	443 m²	0,17	469 m²	0,18
Kulmstraße	12		442 m²	143 m²	0,32	150 m²	0,34
Kulmstraße	13		815 m²	122 m²	0,15	200 m²	0,25
Kulmstraße	14	D	235 m²	100 m²	0,43	110 m²	0,47
Kulmstraße	15	(D)	135 m²	91 m²	0,67	91 m²	0,67
Kulmstraße	16	(D)	1.152 m²	116 m²	0,10	116 m²	0,10
Kulmstraße	20	D	2.260 m²	246 m²	0,11	280 m²	0,12
Kulmstraße	21	D?	386 m²	47 m²	0,12	60 m²	0,16
Kulmstraße	22	D	990 m²	228 m²	0,23	250 m²	0,25
Kulmstraße	23	D	1.992 m²	182 m²	0,09	280 m²	0,14
Kulmstraße	24	D	1.633 m²	280 m²	0,17	280 m²	0,17
Kulmstraße	25	D	1.473 m²	204 m²	0,14	280 m²	0,19
Kulmstraße	26	D	3.007 m²	192 m²	0,06	560 m²	0,19
Kulmstraße	26a		500 m²	118 m²	0,24	160 m²	0,32
Kulmstraße	27	D	1.372 m²	261 m²	0,19	280 m²	0,20
Rud.-Breitsch.-Str.	3	(D)	7.455 m²	500 m²	0,07	1.475 m²	0,20

* bezogen auf Überbauung Hauptgebäude
** Denkmal und ergänzende Bebauung vorhanden

Tab. 4: Grundflächen Planung

Die Übersicht zeigt, dass die Zuwächse auf den Grundstücken hinsichtlich der GRZ wenig Auswirkungen haben, so dass für die meisten Grundstücke die GRZ unter 0,3 bleibt. Ausreißer sind die Grundstücke Badstraße 12a und Kulmstraße 14, denen trotz der geringen Größe ein gewisses Entwicklungspotenzial zugestanden wird, sowie das Grundstück Kulmstraße 15, das aber schon Bestand sehr dicht bebaut ist. Da es sich die der Bebauung um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist ohnehin durch die baukörperscharfe Festsetzung keine Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen.

Die typische Architektur ist geprägt durch reich gegliederte Fassaden und besondere bauliche Elemente, wie den zumeist an den straßenzugewandten Seiten axial angeordnete Risalite bzw. Zwerchhäuser mit Balkonen und Veranden. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch solche Bauteile in geringfügigem Umfang wird daher zugelassen, um einen Anreiz zu schaffen, diese ortstypischen Gestaltungselemente für die Bebauung zu verwenden.

2. Die zulässige Grundfläche darf durch axial angeordnete Erker, Vorbauten und Risalite um bis zu maximal 10% überschritten werden.
   In die Baudenkmalliste "Denkmalbereich Heringsdorf" eingetragene Denkmale sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die eingetragenen Denkmale sind von der Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen und die Gebäude in den vorhandenen Abmessungen, ggf. auch mit existierenden Anbauten festgesetzt. Eine Veränderung der Denkmale, insbesondere deren äußere Erscheinungsform ist von der Zustimmung der zuständigen Fachbehörde abhängig. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit von Veränderungen der Denkmale kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen, sondern nur im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung durch Befreiung positiv beschieden werden. Für geringfügige Überschreitungen aus anderen als planungsrechtlichen Gründen wird die Festsetzung Nr. 3 im folgenden Abschnitt getroffen. Weiterhin wird das Maß der

baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) wird weitgehend verzichtet, da durch Begrenzung der höchst zulässigen Dachneigung die Höhenentwicklung begrenzt wird. Die Festsetzung folgt im Wesentlichen der Bestandsnutzung. D.h. für die überwiegende Zahl der Grundstücke wird Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

Ausnahmen ergeben sich für die Grundstücke Badstraße 11 und 13 sowie Kulmstraße 20 und 22. Hier wird die bestehende dreigeschossige Bebauung bestätigt. Für diese Gebäude wird darüber hinaus die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Damit wird verhindert, dass durch eine neue, die maximale Dachneigung ausnutzende Dachkonstruktion eine Situation entsteht, die einer nicht gewollten Aufstockung gleichkommt. Auf dem Grundstück Badstraße 11 handelt es sich um das Denkmal des ehemaligen Ferienheimes, welches jetzt als Hotel genutzt wird. Bei den übrigen Grundstücken besteht auch für künftige Bebauung nicht die Gefahr die Umgebung zu dominieren, da durch deren Einbettung in die bewegte Topografie eine erhebliche Störung der Umgebungssilhouette nicht zu befürchten ist. Daher ist die dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück Badstraße 13 niedriger als das auf dem Grundstück stehende zweigeschossige Denkmal. Die Gebäude an der Kulmstraße sind mit Abstand von der von der Straße ohne direktes Gegenüber am Fuß des Kulmberges gelegen, auch hier besteht keine Gefahr der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zwischen den beiden letztgenannten Gebäuden ist auf dem Grundstück Kulmstraße 21 ein eingeschossiges Gebäude mit geringer Grundfläche in den Hang hinein gebaut worden. Für dieses und ein weiteres Gebäude (Kulmstraße 14) wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls mit Zwei festgesetzt. Hier soll der Errichtung eines weiteren Geschosses ermöglicht werden. Dies ist zwischen den dreigeschossigen Nachbargebäuden verträglich.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die historische Bebauung in Heringsdorf ist nahezu vollständig von einzelnstehenden Gebäuden geprägt. Die Gebäude sind im Ortskern zumeist straßenraumbildend mit kleinen Vorzonen und Vorbauten zum öffentlichen Raum hin orientiert oder - wie in Teilen der Kulmstraße - als von Freiflächen umgebende Solitäre errichtet. Dieses Prinzip mit einer gewissen Freiheit in der Wahl der Anordnung spiegelt sich auch in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wider. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann wegen der Festsetzung von Baukörpern bzw. Baufenstern verzichtet werden. Durch die Festsetzung der Baukörper und Baufenster ist die Wirkung einer aufgelockerten Bebauung und damit Blickbeziehungen in die Grünbereiche gewährleistet.

Die Denkmale werden durch die Baugrenzen eng gefasst, die Baugrenzen erfassen das Denkmal (mit ggf. erfolgten Anbauten) exakt (Baukörperfestsetzung). Die planungsrechtliche Sicherung des heutigen Erscheinungsbildes schützt ergänzend zum bestehenden Denkmalrecht vor baulich nicht gewollten Veränderungen und sichert ggf. den Wiederaufbau eines die städtebauliche Struktur wahrenden identischen Gebäudekubus. Da insbesondere die Denkmale für das Erscheinungsbild prägend sind, sollen sie besonders vor Veränderung geschützt werden.

<u>Textliche Festsetzung</u>

3. Die nicht der Straße zugewandten Baugrenzen der denkmalgeschützten Gebäude auf den Grundstücken Kulmstraße1 und 2, Badstraße 11 und 13, Kulmstraße 15 und 16 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 3 dürfen durch

untergeordnete Gebäudeteile, wie Aufzüge, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Die Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind mit den für den Denkmalschutz zuständigen Stellen abzustimmen. Die Festsetzung wird getroffen, damit nicht eine Nutzung des Denkmals aus anderen als aus planungsrechtlichen Gründen (z.B. Brandschutz) versagt werden muss.

Auf den übrigen Grundstücken wird der Teil des Baugrundstücks auf dem gebaut werden darf durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO abgegrenzt. Die Baufenster sind in der Regel um die Bestandsbebauung generalisierend festgesetzt, Nebenanlagen werden nicht standardmäßig erfasst. Die straßenseitige Baugrenze ist am Hauptbaukörper orientiert, die Baufenster berücksichtigen entlang der Kulmstraße und der Badstraße die vorhandenen Vorgartenzonen. Diese ist, dem Bestand folgend unterschiedlich tief, da ein Teil der Grundstücke nur eine geringe Tiefe aufweist. Für das einzige unbebaute Flurstück, ein Teil des Grundstücks der Kulmstraße 26 wird ein Baufenster in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgesetzt.

Die genehmigte Bebauung auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 3, ist wie unter Pkt. 3.1 beschrieben im Rahmen der genehmigten Nutzung festgesetzt, die Abmessungen der Baufenster geben für den Fall, dass sich im Rahmen der Realisierung noch Änderungen ergeben einen gewissen geordneten Gestaltungsspielraum.

Eine Bebauung der zweiten Reihe im Gebiet A1 soll künftig vermieden werden, da dies dem Charakter des ursprünglichen und zu erhaltenden Siedlungsbildes nicht entspricht, wie das Beispiel der Bebauung in zweiter Reihe der Kulmstraße 24 hinter der 'Villa Achterkerke' zeigt. Im hinteren Bereich der Grundstücke sollen nur Nebenanlagen zulässig sein, neben dem oben genannten Ziel des Erhalts des Siedlungsbildes wird auch das Ziel des Schutzes des Böschungsbereiches mit verfolgt. Die im hinteren Bereich des Grundstücks liegende Bebauung soll nicht über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden und daher nicht als Entwicklungsziel durch die Festsetzung eines Baufensters bestätigt werden.

3.3 Grünfestsetzungen

3.3.1 Private Grünflächen

Das "Am Kulm" gelegene an die Waldfläche angrenzende Flurstück 16/7 ist offensichtlich Teil der großen Freifläche, aber nicht als Waldfläche im Kataster eingetragen. Die Fläche wird bis zur endgültigen Klärung als Teil des Waldgebietes festgesetzt.

Ein Teil der Grundstücke zwischen Kulmstraße und Strandpromenade sowie der Böschungsbereich vor dem Weißen Schloss (Rudolf-Breitscheid-Straße 3) werden als private Grünflächen festgesetzt. Dies unterstreicht den besonderen Charakter der Flächen. Zusätzlich werden hier Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt, die im Folgenden erläutert werden.

3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Das besondere Erscheinungsbild des Seebads Heringsdorf wird maßgeblich von den großzügigen Grün- und Freiräumen mitgeprägt, die die Gebäude umgeben. Neben der Großzügigkeit der Grundstücke ist der z. T. alte und wertvolle Bestand an Laubgehölzen – zumeist Buchen – ein wesentliches Merkmal. Zum Erhalt und zur Förderung der prägenden Freiräume werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Bei der Anwendung wird die Verwendung von standortgemäßen, gebietstypischen Arten der beigefügten Pflanzlisten I bis III empfohlen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4. Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezeichnete Fläche SPE 1 ist wegen ihrer Schutzfunktion vor Böschungserosion, der Funktion als Waldbiotop und wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Der vorhandene und typische Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm nachzupflanzen; vorgeschrieben ist Baumschulware.
   Die vorhandene Strauchvegetation ist zu erhalten und bei Abgang oder Fällung mit gebietstypischen, standortgerechten Arten (Baumschulqualität, Wurzelware) nachzupflanzen, so dass der Charakter eines naturnahen mehrstufigen Gehölzbestandes gewahrt bleibt. Die Krautschicht ist gebietstypischen Frühjahrsgeophyten, Farnen und sonstigen Waldstauden anzureichern. Dem Aufkommen von Aufwuchs nicht einheimischer und nicht gebietstypischer Arten (wie beispielsweise Spitz-Ahorn) ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu begegnen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste I zu entnehmen.

Die bewaldeten Uferböschungen zählen zu den wichtigsten prägenden Landschaftselementen in diesem Bereich. In den Uferabschnitten, wo der Buchenhochwald aufgelichtet bzw. gerodet wurde, konnte ein starkes Aufkommen des Spitz-Ahorns und die Verwilderung von Ziersträuchern wie der Korallenbeere festgestellt werden. Eine Naturverjüngung der Buchen wird hierdurch deutlich erschwert. Daher soll eine Entwicklung zu naturnahen Waldbiotopen mit Arten der Buchenwälder angestrebt werden, um den ökologischen Wert der Flächen zu steigern. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen an anderer Stelle der Grundstücke können vorzugsweise in dieser SPE-Fläche vorgenommen werden.

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung der Fläche als prägenden Landschaftsraum, Erholungsgebiet, Frischluftentstehungsgebiet sowie Lebensraum für daran angepasste Tier- und Pflanzenarten. Durch die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze entstehen Nist- und Nahrungsbiotope für Baumbrüter und damit ökologisch wertvolle Strukturen. Durch den Erhalt und die Pflege der schützenden Vegetation wird gewährleistet, dass die Böschungen ausreichend vor Erosion (Sandverwehungen, Auswaschungen der Substrate) gesichert sind.

5. Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezeichnete Fläche SPE 2 ist wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Der vorhandene und typische Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Bäumen (vorzugsweise Rot-Buchen) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm nachzupflanzen; vorgeschrieben ist Baumschulware. Die Rasenflächen sind mit Frühjahrsgeophyten anzureichern. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste I zu entnehmen.

Die Böschung des Grundstücks des „Weißen Schlosses“ zur Kulmstraße ist mit prägendem altem Baumbestand, hauptsächlich Buchen, bestanden. Dieser hainartige Bestand ist ein Relikt des Buchenwaldes, der vor der Besiedlung diesen Bereich bestimmte. Es wird angestrebt, den das Ortsbild prägenden Böschungsbewuchs als „grüne Kulisse“ zu erhalten, zu ergänzen (beispielsweise durch Ersatzpflanzungen für Baumfällungen an anderer Stelle) und mit Frühjahrsgeophyten zu unterpflanzen, die im Frühling attraktive Blühaspekte bieten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das Gebiet zum Kulmstraße hin einen ansprechenden, grünorientierten Eindruck vermittelt.

Strauchpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um den durchlässigen, hainartigen Hochwaldcharakter des Bestandes und die Sichtbarkeit des Baudenkmals „Weißes Schloss“ zu erhalten. Die vorhandenen Altbäume stellen potenzielle Lebensräume für die Fauna dar,

spenden Schatten, bewirken eine Verbesserung des Klimas und dienen dem Immissionsschutz (Staubbindung, Lärmschutz).

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Der orts- und landschaftstypische Altbaumbestand (vor allem Rot-Buche und Trauben-Eiche) ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Bäumen (Qualität Hochstamm, StU 18-20 cm, Baumschulware) zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste I (Bäume) zu entnehmen.

Zum typischen, prägenden Charakter des Seebads Heringsdorf tragen neben den prächtigen, oftmals denkmalgeschützten Villenbauten im Bäderstil und den großen Gartengrundstücken die noch vorhandenen großen Altbäume, zumeist Buchen, entscheidend bei. Sie sind Überreste des ursprünglich vorhandenen Buchenwaldes und typisch für diesen Küstenbereich Usedoms und das Ortsbild von Heringsdorf.

Die für den Erhalt festgesetzten Solitärbäume wurden aufgrund ihres Alters, ihres Habitus und ihres Solitär-Standortes als besonders bemerkenswert und ortsbildprägend eingestuft. Die Festsetzung dient weiterhin der Verbesserung des Naturhaushaltes, des Klimas, dem Immissionsschutz und der ökologischen Qualität sowie der Lebensraumfunktion für baumbewohnende Tiere. Die Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten bei den Nachpflanzungen begründet sich mit der Notwendigkeit zur Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen.

3.3.3 Sonstige Festsetzungen zu Grünordnung

7. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heringsdorf. Abweichend davon sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Fugenanteil am Pflaster von mindestens 30 % auszuführen. Für Fahr- und Gehwege sind ortstypische Materialien wie Natur-Kleinsteinpflaster, Naturmosaikstein, Granitgroßpflaster, wassergebundene Decke und Klinkerpflaster zu verwenden.
   Je angefangene vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, standortgemäßer Baum entsprechend der Pflanzliste I (Bäume), Qualität Hochstamm, StU 18-20 cm, Baumschulware, zu pflanzen.

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten können zusätzliche der Grundwassergewinnung dienende Flächen bebaut und versiegelt werden. Die Festsetzung dient im Sinne von Minderungsmaßnahmen der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen und trägt den ökologischen Belangen der Bodenbewässerung und -belüftung Rechnung. Die versickerungsfähige Gestaltung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten verhindert den schnellen Abfluss von Regenwasser und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Damit kann der Boden seine Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts in möglichst umfassendem Maße erhalten.

Die im Bereich der Stellplätze vorgesehenen Baumpflanzungen durchgrünen das Gebiet, spenden Schatten und dienen als Sicht- und Immissionsschutz. Die Pflanzung von Hochstämmen ist notwendig, um die ökologischen und ästhetischen Qualitäten eines Baumes vollständig und in angemessener Zeit zur Geltung zu bringen.

Auf Grund der kaum vorhandenen Stellplätze im knapp bemessenen öffentlichen Straßenraum muss der ruhende Verkehr gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den Grundstücken abgesichert werden, zur verträglichen Gestaltung und Ausführung der Stellplätze ist die vorgenannte Festsetzung getroffen.

3.4 Sonstige Festsetzungen

3.4.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung zum Maß der Nutzung bestimmt die Gestaltung von baulichen Anlagen in erheblichem Maße das Erscheinungsbild des Plangebietes bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Nachverdichtungen und baulichen Ergänzungen des Bestandes.

Bei der Gestaltung baulicher Anlagen sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Da keine Gestaltungssatzung vorhanden ist, bildet lediglich die "Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes (Werbeanlagensatzung)" einen Regelungsrahmen, der aber nur bestimmte Teilaspekte berücksichtigt.

Die folgenden Gestaltungsvorschriften werden daher zur Sicherung von gestalterischer Qualität im von Denkmalen geprägten baulichen Umfeld getroffen:

1. Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen, ein heller Farbton muss als Grundfarbe dominieren. Für Fassadenanstriche sind nur helle Farbtöne mit einem Hellbezugswert > 60 zulässig. Farbanstriche und Fassadenoberfläche mit glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Für Gliederungselemente wie Sockel, Fensterfaschen, Gesimse, Traufgesimse, Ortganggesimse kann ein bis zu 15 niedriger oder höherer Hellbezugswert als der Fassadenanstrich gewählt werden.
   Fassaden und Gebäudesockel bis zu einer Höhe von 1,20 m bei Gebäuden mit Putzfassaden sind auch als Verblendmauerwerk aus Tonziegeln mit natürlichem rotem, hellrotem und gelbem Farbton zulässig. Trauf- und Ortganggesimse sind auch als Holzkonstruktionen zulässig und dürfen in größerem Kontrast zur Farbe der Fassade stehen.
   Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- und Betonmaterialien sind nicht zulässig.

Die farbliche Gestaltung von Fassaden wirkt in den öffentlichen Raum und verdeutlicht die Wahrnehmung der Materialien, der Gliederungen und des Gebäudes als Ganzes. Sie trägt dazu bei, Gebäude voneinander zu unterscheiden und sie gleichzeitig innerhalb eines abgestimmten Farb- und Materialkanons in den ortstypischen Charakter eines Gesamtensembles zu integrieren. Die Festsetzungen zu Materialien und Farbigkeiten von Fassaden erfolgen, um die vorhandene typische Materialität und Farbigkeit zu wahren und orts- und regionaluntypische Erscheinungen zu vermeiden. Eine einheitliche matte Farbgebung von Fassadenoberflächen ist ortstypisch und entspricht den historischen Vorbildern. Glänzende Oberflächen bei Farbanstrichen sind untypisch.

Ein heller Farbton ist für das Ortsbild der prägenden Bäderarchitekturen charakteristisch und ein regionaltypisches Unterscheidungsmerkmal. Die Begrenzung des Hellbezugswertes (HBW) trägt dazu bei, dieses charakteristische Element des Ortsbildes auch zukünftig zu erhalten. Der HBW bestimmt die Helligkeit (Remissionsgrad) einer Oberfläche unabhängig vom Farbton und dessen Sättigung. Dabei entspricht ein HBW von 100 Reinweiß, ein HBW von 0 Schwarz. Sichtmauerwerk stellt zwar eine Ausnahme dar ist aber auch ein Element im Gestaltungskanon der Fassaden der Bäderarchitektur. Eine Festsetzung zu Sichtmauerwerksfassade bzgl. Materialität und Farbe trägt dazu bei, dass sich Sichtmauerwerk auch zukünftig in den vorhandenen Materialkanon einordnet.

2. Es sind ausschließlich geneigte Dächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von min. 15° und max. 50° zulässig. Für Erker, Vorbauten und

Risalite sind nur geneigte Dächer nach Satz 1 zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

Für das Gesamtbild eines Gebäudes bildet das Dach den oberen Abschluss. Form, Höhe, Material und Aufbauten des Daches sind idealerweise aufeinander, auf die Gliederung des Baukörpers, seine Höhe, seine Stellung im Straßenraum und seine Nachbarbebauung abgestimmt. Die Dachlandschaft im Geltungsbereich wirkt, insbesondere aufgrund der überwiegend niedriggeschossigen Bebauung und der geneigten Dachformen, deutlich in den Stadtraum hinein und prägt diesen.

Die Bäderarchitektur ist geprägt von geneigten Dächern unterschiedlicher Neigung und Formen. Die dominierenden Dachformen bei den Denkmalen bzw. älteren Gebäuden der Bäderarchitektur sind Sattel- und Walmdächer, vereinzelt auch Mansard- bzw. Mansardwalmdächer mit einerseits flachen Neigungen zwischen 15° und 25° sowie auch steileren Dächern bis zu 50°. Die Regelungen dieses Absatzes dienen dazu, den Charakter der Dachlandschaft des Bestandes zu erhalten und Neubauten ortsbildverträglich zu integrieren. Flachdächer entsprechen nicht dieser gestalterischen Absicht.

3. Die Dacheindeckung ist in Form, Farbe und Oberfläche einheitlich und in harten Bedachungsmaterialien auszuführen. Zulässig sind Deckungen aus Ton- oder Betonziegel, Metalldeckungen, Schiefer oder Betonschindeldeckungen. Für Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind auch grau-schwarze besandete Dichtungsbahnen zulässig.
   Tonziegel und Betondachsteine sind in roten, rotbraunen sowie Anthrazitfarbtönen, Metalldeckungen als unbeschichtete Zink- oder Kupfer-Stehfalzdeckungen, Schiefer im natürlichen Farbton und Betonschindeldeckungen in anthrazit zulässig. Alle Deckungen sind in matter Oberfläche auszuführen.

Material, Farbe und Oberfläche der Dachdeckung prägen die Wirkung der Dachlandschaft. Dachmaterialien sollen daher in ihrer natürlichen matten Erscheinung verwendet werden um sich so in den Charakter der bestehenden Dachlandschaft integrieren zu können. Besandete Dichtungsbahnen sind als Alternative für flach geneigte Dächer zulässig, deren Dachfläche aus dem Straßenraum kaum sichtbar ist. Der Farbton bleibt dabei auf Grau-Schwarz als auf das historische Vorbild der Teerpappe bezogen, beschränkt. Andere, insbesondere farbintensive oder helle Farbgebungen sowie glänzende Oberflächen wirken störend auf das Orts- und Landschaftsbild und sollen daher vermieden werden. Dem Wunsch nach Verwendung von engobierten Dachziegeln steht die Festsetzung nicht entgegen.

4. Antennen- und Satellitenanlagen sind an den der Straße zugewandten Fassaden und Dächern im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Das Verbot von straßenseitig angebrachten Antennen oder Satellitenanlagen dient dem Schutz des Straßenbildes im Denkmalbereich.

Die prägende Aufgelockertheit des Plangebietes ergibt sich nicht nur durch die weitgehend offene Bebauung, sondern wird auch durch die Art der Einfriedungen unterstützt, die den Blick auf die Beispiele der Bäderarchitektur und über die Grundstücke hinweg ermöglichen und mit den Gebäuden eine harmonische gestalterische Einheit bilden. Durch Verwendung von standorttypischen Heckenpflanzen wird zudem gewährleistet, dass das Gebiet einen ansprechenden grünorientierten Eindruck hinterlässt.

5. Einfriedungen sind von der Höhe auf maximal 1,20 m eingeschränkt und nur als Hecken (grüne Trennelemente) oder blickdurchlässige Zäune zulässig. Zäune aus Holz und Metall mit senkrechter Gliederung mit oder ohne Sockel aus Klinkern oder Granitlesesteinen sind straßenseitig zulässig. Das Grundstück muss an der Straßenfront eine einheitliche Einfriedung aufweisen. Für die

heckenartigen Einfriedungen ist die Verwendung standort- und gebietstypischer Laubgehölze erlaubt. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste III zu entnehmen.

Die abschirmende Einhausung oder Begrünung der Müllplätze (insbesondere die Bepflanzung mit attraktiv blühenden Kletter- und Rankpflanzen) dient dem Schutz des Ortbildes, das für das Seebad Heringsdorf von besonderer Bedeutung ist. Zudem können Wandbegrünungen beispielsweise Lebensräume für Tiere (Vögel und Insekten) bieten und dienen dem Immissionsschutz (Staubbindung, Lärmschutz).

6. Abfallbehälter und Müllboxen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren, einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen. Von der Straße aus sichtbare Anlagen sind dreiseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen. Holzkästen sind auch ohne Begrünungsmaßnahmen zulässig. Die Auswahl geeigneter Schling- und Kletterpflanzen ist der Pflanzliste II zu entnehmen.

3.4.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Gemeindewaldgrundstücks wird eine ca. 100m² große Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für "Telekommunikationsanlagen" festgesetzt. Auf der Fläche befinden sich ein Stahlgittermast mit Sendeanlagen sowie Container mit Schaltungs- und Versorgungstechnik. Die Anlagen dienen der Sicherstellung der Versorgung mit Funkstrecken und Telefondienstleistungen.

3.4.3 Wald

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich das Gemeindewaldgrundstück (Heringsdorf Flur 4, Flurstück 16/9). Dies wird planungsrechtlich gesichert, weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Die Zugänglichkeit und Nutzung der Flächen richten sich nach dem Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes beträgt bei der Errichtung baulicher Anlagen der einzuhaltende Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) gemessen von der Traufkante der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze. Einige Bestandsgebäude und ggf. Potenzialflächen der weiteren Entwicklung liegen innerhalb dieses 30m-Abstandes. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 sind Ausnahmen möglich.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB, z.B. Denkmäler)

Die in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des Denkmalbereichs 'Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern'. Denkmalbereiche gem. (§ 2 Abs. 3 DSchG M-V) sind Gruppen baulicher Anlagen, die aus in § 2 Abs. 2 DSchG M-V ("Baudenkmale") genannten Gründen erhaltenswert sind, unabhängig davon, ob die einzelnen baulichen Anlagen für sich allein bereits Baudenkmale sind. Auf eine separate Kennzeichnung in der Zeichnung wird daher verzichtet.

3.6 Hinweise

Die folgenden allgemeinen Hinweise werden übernommen und nachrichtlich wiedergegeben.

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BVOBI. M-V Nr. l 1998, S. 12 ff. zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GVOBl. M-V 2006 S. 576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Die Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 ist anzuwenden.

4. Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 08.08.2008 ist anzuwenden.

5. Sollten bei Tiefbauarbeiten 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 hinzuziehen.

6. Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

7. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Ziff. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der o. g. Landesverordnung sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

4. Pflanzlisten

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind vorrangig landschaftstypische und standortgerechte Arten zu verwenden. Dabei sollte auf die regionale Herkunft (Herkunftsgebiet 1.2 „Nordostdeutsches Tiefland“) geachtet werden.

Pflanzliste I (SPE-Flächen, Baumpflanzungen)

Bäume

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Hauptbaumarten:	
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Nebenbaumarten:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Stellplatzbegrünung:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Strauchschicht

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Krautschicht mit Farnen und Geophyten

Anemone nemorosa	Busch-Windröschen
Athyrium filix-femina	Gemeiner Frauenfarn
Campanula trachelium	Nesselblättrige Glockenblume
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Corydalis cava	Hohler Lerchensporn
Dryopteris carthusiana	Dorniger Wurmfarn
Dryopteris dilatata	Breitblättriger Dornfarn
Dryopteris filix-mas	Gemeiner Wurmfarn
Gagea lutea	Wald-Goldstern
Galanthus nivalis	Kleines Schneeglöckchen

Galium odoratum	Waldmeister
Hepatica nobilis	Leberblümchen
Lamium galeobdolon	Gewöhnliche Goldnessel
Maianthemum bifolium	Zweiblättrige Schattenblume
Polygonatum multiflorum	Vielblütige Weißwurz
Primula elatior	Hohe Schlüsselblume
Viola reichenbachiana	Wald-Veilchen
Viola tricolor	Wildes Stiefmütterchen

Pflanzliste II (Begrünung von Müllplätzen)

Kletter- und Rankpflanzen

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Dreispitz-Jungfernrebe

Pflanzliste III (heckenartige Einfriedungen)

Arten für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Spiraea bumalda	Sommerspiere
Spiraea x *vanhouttei*	Prachtspiere

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Nachfolgend werden die Anteile der Flächen der unterschiedlichen Festsetzungen bilanziert:

Bezeichnung		Fläche	Anteil
Baugebiet (Innenbereich)		32.720 m²	63,7%
Grünflächen (privat)	SPE1	7.660 m²	14,9%
	SPE2	1.930 m²	3,8%
Wald		7.865 m²	15,3%
Flächen für Versorgung		105 m²	0,2%
Verkehrsfläche	Am Kulm	445 m²	0,9%
	Kulmstraße	600 m²	1,2%
	Gesamt	51.325 m²	100,0%

Tab. 5: Flächenbilanz

IV VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat in der Sitzung der Gemeindevertreter am 23.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Sondergebiet Fremdenverkehr Am Kulm zwischen ‚Strandhotel Ostseeblick' und Badstraße in Seebad Heringsdorf" im OT Heringsdorf beschlossen.

Mitteilung der Ziele/Grundsätze der Raumordnung

Mit Schreiben vom 11.05.2012 wird dem Bebauungsplan Nr. 46 aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat in der Sitzung der Gemeindevertreter am 25.06.2015 die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Kulm" für das Gebiet zwischen Strandhotel Ostseeblick und Strandstraße mit geändertem Geltungsbereich beschlossen.

2. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat in der Sitzung der Gemeindevertreter am 24.09.2015 die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Kulm" für das Gebiet zwischen Strandhotel Ostseeblick und Strandstraße in Seebad Heringsdorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit geändertem Geltungsbereich beschlossen.

wird nach Verfahrensfortschritt ergänzt

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBI. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3908)

Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBI. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V S. 166, 181)

Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBI. M-V 1992) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni (GVOBl. M-V S. 866)

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, GVOBl. M-V 2005, S. 166; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S.1033).

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777); letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467)

Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der derzeit gültigen Fassung

Satzung der Gemeinde Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Kraftfahrzeuge gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 12. Oktober 2006

Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes (Werbeanlagensatzung) vom 01.Juni.1999

Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 08. August 2008

VI ANHANG

1. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flurstücke im Geltungsbereich 6
Tab. 2: Bauliche Dichten 17
Tab. 3: Flächengrößen 25
Tab. 4: Grundflächen Planung 73
Tab. 5: Flächenbilanz 84

2. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Aktualisierter Geltungsbereich 7
Abb. 2: Teilgebiete 9
Abb. 3 u. 4: Villa Hohenbuchen (1850) - Kulmstraße 23 Lage zwischen großen, raumprägenden Buchen 9
Abb. 5 u. 6: Villa Achterkerke (1845)- Kulmstraße 24 Gesamtansicht und Detail 10
Abb. 7: Kulmstraße 25 10
Abb. 8 u. 9: Kulmstraße 26 10
Abb. 10 u. 11: Kulmstraße 26a 11
Abb. 12 u. 13: Kulmstraße 27 11
Abb. 14 u. 15: Badstraße 13 - Neubau und Altbau (Villa Schering) Ansicht von der Promenade 11
Abb. 16: Badstraße 12a Ansicht Badstraße 12
Abb. 17 u. 18: Badstraße 12 - ehemaliger Pferdestall Ansicht von der Promenade 12
Abb. 19 u. 20: Am Kulm 1 (Denkmal) 12
Abb. 21: Am Kulm 2 (Denkmal) 13
Abb. 22 u. 23: Am Kulm 3 13
Abb. 24 u. 25: Kulmstraße 20 13
Abb. 26 u. 27: Kulmstraße 21 im Hintergrund Am Kulm 2 14
Abb. 28 u. 29: Kulmstraße 22 14
Abb. 30, 31, 32, 33 und 34: Badstraße 11 (Denkmalgeschütztes Ensemble) 15
Abb. 35 u. 36: Rudolf-Breischeid-Straße 3 - (Denkmal) "Weißes Schloss" Straßen- und Gartenansicht 15
Abb. 37 u. 38: Kulmstraße 12 / 13 Straßenansichten und Gartenansicht (vom weißen Schloss) 16
Abb. 39 u. 40: Kulmstraße 15 / 16 (Denkmale) 16
Abb. 41: Lage des Geltungsbereichs (Grundlage: Topographische Karte, GeoPortal.MV, LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG 2015) 24
Abb. 42: Untersuchungsräume der Umweltprüfung (Grundlage: Topographische Karte, GeoPortal.MV, LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG 2015) 36