

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1
„Im südöstlichen Bereich
des Finkenweges,
OT Heringsdorf“
der Gemeinde
Seebad Heringsdorf
mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgestellt am 11.07.2005
geänd.: 17.10.2005
geänd.: 22.11.2005
geänd.: 09.05.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage/Plangrundlage

- 1.1. Rechtsgrundlagen**
- 1.2. Plangrundlagen**
- 1.3. Planverfasser**
- 1.4. Auftraggeber**

2. Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Geltungsbereich

4. Flächennutzungsplan

- 4.1. Stand des Flächennutzungsplanes**
- 4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes**

5. Ziel und Zweck der Planung

- 5.1. Städtebauliches Konzept**
- 5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.2.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2.1.1. Ausschluss von lt. BauNVO zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzung**
 - 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - Größe der Baugrundstücke
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.2.3. Bauweise, Baugrenzen**
 - 5.2.3.1. Bauweise**
 - 5.2.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 5.2.3.3. Größe der Baugrundstücke und Baugrenzen**
 - 5.2.4. Nebenanlagen**
 - 5.2.5. Private Stellplätze, Carports und Garagen**
 - 5.2.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
 - 5.2.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
 - 5.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- 5.3. Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBau M-V**
 - 5.3.1. Dachform/Dachneigung**
 - 5.3.2. Einfriedung**
 - 5.3.3. Fassade**
 - 5.3.4. Dacheindeckung**
 - 5.3.5. Werbeanlagen/Warenautomaten**
 - 5.3.6. Hausmüllbehälter**
 - 5.3.7. Ordnungswidrigkeiten**
- 5.4. Verkehrliche Erschließung**
 - 5.4.1. Äußere Erschließung**
 - 5.4.2. Innere Erschließung**

5.5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

5.5.1. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

5.5.2. Gasversorgung

5.5.3. Stromversorgung

5.5.4. Telefonanschluss

5.5.5. Löschwasserversorgung

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1. Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet

6.2. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

7. Allgemeine Hinweise

7.1. Bodendenkmale

7.2. Abfall und Altlasten

7.3. Wasserschutzzone

7.4. Baugrund, Hydrogeologie

7.4.1 Baugrund

7.4.2 Hydrogeologie

7.5. Immissionsschutz

8. Flächenbilanz

9. Kosten

1. Rechtsgrundlage/Plangrundlage

1. 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO vom 23.01., 1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90, v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V- Landesplanungsgesetz (LPIG), vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998, (GVObI. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6.Mai 1998 (GVBl. M-V S.468, ber. S.612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S.690), in Kraft am 31.12.2003 M-V Gl. Nr. 3230-3
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVObI. M-V Nr. 6-2002)

1.2. Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde erstellt unter Verwendung eines amtlichen Lageplanes M 1:1000 vom 13.08.2004, erstellt durch das Katasteramt Anklam, Mühlenstr. 18c, 17389 Anklam.

1.3. Planverfasser

Planverfasser:

ConcreTec GmbH & Co.KG
Zur Burg 3
27798 Hude
Tel. 04408-9393-0
Fax. 04408-928061
e-mail: info@concrettec-ing.de

1.4. Auftraggeber

Auftraggeber aufgrund der Übertragung der Erarbeitung des Bebauungsplanes per städtebaulichen Vertrag:

Hollmann-Mehrings-Steinemann GbR
Roggenkamp 24
26683 Strücklingen
Tel.:04498/919327
Fax.:04498/919328

2. Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heringsdorf, vom 19.05.2004.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Seebades Heringsdorf am 21.09.2004 erfolgt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 „Im südöstlichen Bereich des Finkenweges, im Ortsteil Heringsdorf“ der Gemeinde Seebad Heringsdorf, wird

- Nordosten, Nordwesten, Südlich durch Wohnbebauung,
- und im östlichen Bereich teilweise durch im Flächennutzungsplan als Grünanlage/Parkanlage ausgewiesenen Flächen

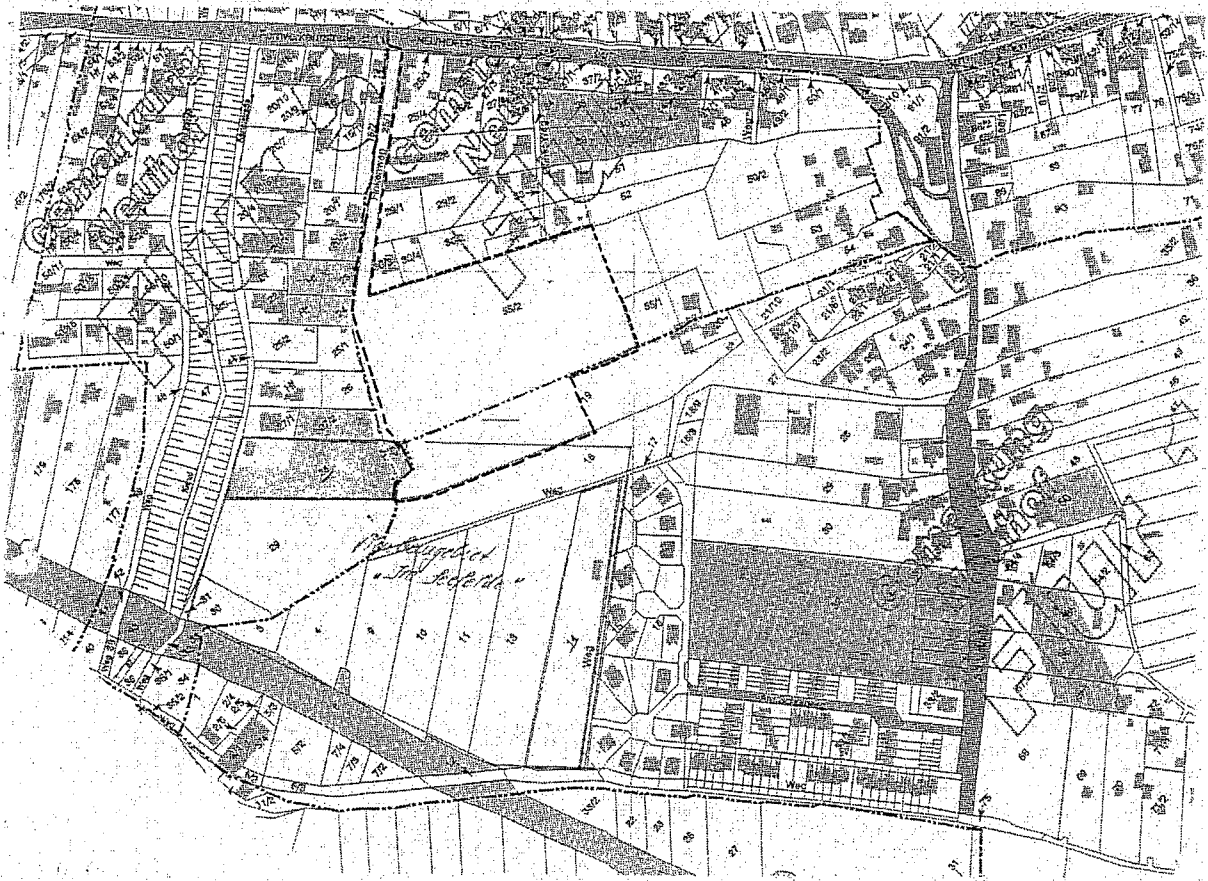
begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung entsprechend der PlanzV 90 zeichnerisch dargestellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann nur zeichnerisch exakt erfolgen, die verbale Beschreibung ist dem nachrangig.

aufgestellt 11.07.2005
geänd: 17.10.2005
geänd: 22.11.2005
geänd: 09.05.2006

Der nachfolgende Planausschnitt dient zur Übersicht.

M1:5.000



4. Flächennutzungsplan

4.1. Stand des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan, der Gemeinde Seebad Heringsdorf, ist rechtsgültig seit dem 13.04.2005.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr.1 „Im südöstlichen Bereich des Finkenweges, im Ortsteil Heringsdorf“ der Gemeinde Seebad Heringsdorf

Der verbindliche Bauleitplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet überwiegend als Wohngebiet darstellt, entwickelt. Die mit dem B-Plan Nr. 1 angestrebte Wohnbaukapazität liegt innerhalb des Rahmens des im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten für den Ortsteil Heringsdorf, der Gemeinde Seebad Heringsdorf, dem raumordnerisch zugestimmt wurde (Stellungnahme - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern v. 11.10.2004).

aufgestellt 11.07.2005
geänd: 17.10.2005
geänd: 22.11.2005
geänd: 09.05.2006

5. Ziel und Zweck der Planung

5.1. Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Ortsentwicklung gewährleistet werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, ein Allgemeines Wohngebiet, auf einer Fläche von ca. 2,44 ha, zu entwickeln und dessen Erschließung planrechtlich zu sichern. In diesem Wohngebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Auf den vorgesehenen 30 Baugrundstücken sollen jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein, so dass die maximale Gesamtwohnpazität mit 60 Wohneinheiten eingehalten wird.

Das künftige Wohngebiet wird erschlossen über den vorhandenen Finkenweg (Anliegerstrasse) und über die geplanten Erschließungsstraßen.

Die Erschließung wird im Punkt 5.4 und 5.5 detailliert dargestellt.

5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der Baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)

Um im Plangebiet die beabsichtigte Wohnnutzung zu ermöglichen, wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA; gemäß § 4(1), 4(2) und (3) Punkt 2 BauNVO) festgesetzt.

5.2.1.1. Ausschluss von lt. BauNVO zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3-5 unzulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist, generell Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen.

Hierdurch werden Störungen des Gebietcharakters durch derartige flächen- und/oder emissionsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Geplant ist die Ansiedlung von Wohnnutzung, ausnahmsweise nicht störendes Gewerbe/Kleinbetrieben.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, § 16 BauNVO)

- **Grundflächenzahl**

Für alle Baufelder wird eine Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) von 0,3 festgesetzt, d.h. 30 v. H. des jeweiligen Baugrundstücks dürfen von baulichen Anlagen überdeckt werden.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Für das Plangebiet ist eine maximale zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO) wird durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe (11,5 m) geregelt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstrasse (§ 16 Abs.1 BauNVO); in Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet eine der Ortslage angemessene Bebauung entsteht.

5.2.3. Bauweise, Baugrenzen (§9(1) BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

5.2.3.1. Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Somit dürfen Gebäudelängen von 50m nicht überschritten werden, bei Einhaltung der notwendigen seitlichen Abstandsflächen, an den Giebelseiten.

5.2.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO, begrenzt. Diese festgesetzten Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:

- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 1,50 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen mit einer Breite von maximal 3m und mit einer Tiefe von maximal 1,50 m

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.2.3.3. Größe der Baugrundstücke und Baugrenzen

Die Mindestgröße der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird wie folgt festgesetzt:

F mind. bei Einzelhausbebauung	500m ²
F mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte	375m ²

5.2.4. Nebenanlagen (§ 9 (4) BauGB)

Nebenanlagen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, werden als Ausnahme zugelassen.

5.2.5. Private Stellplätze , Carports und Garagen (§9(1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen, -carports und -stellplätze unzulässig.

5.2.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9(1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

- Bei einer Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude zwei Wohneinheiten,
- bei einer Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

Von diesen muss eine Wohneinheit, als Dauerwohnung und darf maximal eine Wohneinheit, als Ferienwohnung genutzt werden.

5.2.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der B 111 und im Bereich der Planstraßen A,B,C,D sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

5.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, an der Süd-, Ost- und Westseite des Plangebietes, sind in den privaten Grünflächen zu realisieren.

5.3. Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBau M-V

Das geplante Wohngebiet soll der Eigenart der näheren Umgebung angepasst werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wie Art der Nutzung, funktionale wie räumliche Vernetzung, Bauweise, Straßenräume und Verkehrsflächen bestimmen das Landschafts- und Ortsbild. Aus den vorgenannten Gründen werden für das Allgemeine Wohngebiet folgende örtliche Bauvorschriften gem. §6 LBauO M-V, im Bebauungsplanes Nr.1 „Im südöstlichen Bereich des Finkenweges, im Ortsteil Heringsdorf“ der Gemeinde Heringsdorf, festgesetzt.

5.3.1. Dachform/Dachneigung

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50°. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile wie Erker, Garagen, Carports und Nebengebäude. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen bezüglich der Dachfläche einheitlich gestaltet sein, d.h. die einzelnen Gebäudeteile müssen die gleiche Dachform, die gleiche Dachneigung und das gleiche Dacheindeckungsmaterial haben.

5.3.2. Einfriedung (§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Mauern sind unzulässig.

Die Bezugshöhe für vorgenannte Einfriedungen wird gemessen ab angrenzender Fahrbahnoberkante.

Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden.

Holz- bzw. Betonpalisaden und Betonwinkelstützelemente sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung in den Hanglagen erforderlich ist.

5.3.3. Fassade

Für die Fassaden der Wohngebäude sind nur zulässig:

- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß und mit weiß abgetönte hellen Putzflächen
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten
- Verblendmauerwerk, Naturstein oder Kombinationen dieser.

Fachwerk- sowie Holzfassaden sind unzulässig.

Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig. Doppelhaushälften, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils mit identischer Fassade auszuführen.

5.3.4. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:

- Zinkblecheindeckung,
- Ziegeldacheindeckung, in rot, rotbraun oder anthrazit,
- Pappdacheindeckung,
- Glaskonstruktionen für Wintergärten,
- Materialnachbildungen sind unzulässig.

Bei Carports mit Flachdach und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Die Anbringung von Solaranlagen bleibt unberührt.

5.3.5. Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind, einmal pro Grundstück, nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m².

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Warenautomaten sind nicht zulässig.

5.3.6. Hausmüll-, Gas- und Heizölbehälter

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sowie Gas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

5.3.7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) vorsätzlich oder grob fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 EUR geahndet werden.

5.4. Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist von der B111 „Neuhofer Strasse“ und über die Gemeindestrasse „Finkenweg“ zu erreichen.

Die Belange des klassifizierten Verkehrs werden, bedingt durch die Entfernung von ca.100-160m zwischen Plangebiet und B111, nicht berührt.

Dadurch wird das Plangebiet nur unerheblich von Verkehrslärmimmissionen tangiert.

Das Straßenverkehrsnetz kann den, durch die im Geltungsbereich geplanten neuen Nutzungen, verursachten zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Zusätzliche Zufahrten zur Bundesstrasse sind nicht vorgesehen.

Für die neu zu errichtenden bzw. vorhandenen und anzuschließenden Erschließungsanlagen liegt eine, von der Gemeinde Seebad Heringsdorf, genehmigte Erschließungsplanung sowie alle hierzu erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Vereinbarungen vor.

Diese Planung ist Bestandteil des zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages, der als Anlage, des Bebauungs-planverfahrens geführt wird. Der Anschluss des Plangebietes, an den SPNV, zum außerhalb des Plangebietes liegenden Haltepunkt Heringsdorf Neuhof der Usedomer Bäderbahn GmbH (UBB), erfolgt über einen Fußweg, der von der Planstraße C südlich abzweigt und an den vorhandenen Fußweg anschließt.

5.4.2. Innere Erschließung

Im Plangebiet wird die Straßenbreite von 5,50 m bis 6,50 m ausgeführt. Im vorderen Bereich des „Finkenweges“ (RQ I-I) ist die Straße ca. 6,50m breit und im hinteren Bereich beträgt die Straßenbreite 5,50 m (RQ II-II).

Die Erschließungsstrasse ist als Wohn- und Anliegerstrasse ausgewiesen. Die Haupteerschließungsstraße wird als umlaufende Straße ausgeführt. Es ist geplant das Erschließungsgebiet mit einer „Zone 30“ – Beschilderung auszuweisen, die die Vorfahrts- und Geschwindigkeitsregelungen bestimmt.

Die Stichwege werden ohne Wendemöglichkeit gebaut, da es sich nur um Grundstückszufahrten handelt. Das Parken der Privatfahrzeuge der Grundstücksnutzer erfolgt auf den Privatstellflächen. Öffentliche Stellplätze sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Gesonderte Anlagen des Radverkehrs sind wegen des geringen Kfz-Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Ein Eigentumsübergang der Straßen an die Gemeinde Seebad Heringsdorf wird gesondert geregelt.

5.5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen durch Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Für die neu zu errichtenden bzw. vorhandenen und anzuschließenden Erschließungsanlagen liegt eine von der Gemeinde Seebad Heringsdorf genehmigte Erschließungsplanung sowie alle hierzu erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Vereinbarungen vor. Diese Planung ist Bestandteil des zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages, der als Anlage des Bebauungsplanverfahrens geführt wird.

5.5.1. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Insel Usedom, Sitz Ückeritz.

Gemäß §38 Landeswassergesetz M-V ist für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von Trinkwasserleitungen, der Regen- und Schmutzwasserkanalisation, eine Anlagengenehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Das anfallende Niederschlagswasser, ist schadlos gegen Anlieger, auf dem Grundstück zu versickern.

Im 1. Bauabschnitt werden 15 Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Für den zweiten Bauabschnitt (weitere 15 Grundstücke), wird das Abwasser, als Zwischenlösung, in Sammelgruben aufgefangen. Auch hierfür müssen jeweils die technischen Vorraussetzungen mit Anschlussgenehmigungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vorliegen.

Nach entsprechender Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes (Vereinbarung zwischen Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Insel Usedom Investor und Gemeinde Seebad Heringsdorf) sind die Eigentümer, verpflichtet an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

5.5.2. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird über die Gasversorgung Vorpommern AG, Greifswald, sichergestellt.

5.5.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der e.on-e.dis Energie Nord AG sichergestellt.

5.5.4. Telefonanschluß

Die Telefonanschlüsse werden über die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

5.5.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sichergestellt.

Eine Entnahme von Trinkwasser zu Feuerlöschzwecken ist nur für eine reduzierte Erstbrandbekämpfung im Rahmen der Grundversorgung, möglich.

Die weiterführende Löschwasserversorgung erfolgt über, im B-Plan-Gebiet ausgewiesene Bohrbrunnen. Näheres zur Löschwasserversorgung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan wurde vom Planungsbüro:

Friedrich Reilmann u. Partner
Landschaftsarchitektur- und Stadtentwicklung
Dorfstrasse 24
17375 Meiersberg (Ueckermünder Heide)
Tel.: 039778-20612
Fax.: 039778-29643

erarbeitet.

Aus diesem Grünordnungsplan ergeben sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet.

6.1. Ausgleichsmaßnahme – im Plangebiet

- **Pflanzung auf dem Baugrundstück**

Auf jedem privaten Baugrundstück sind mind. drei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Der Standort ist individuell festlegbar.

- **Anpflanzungen auf den Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, welche auch als Spielplatz genutzt wird, sind 5 großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Auf den öffentlichen Grünflächen an der Planstraße A sind beidseitig der Fahrbahn je 5 großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Diese werden in einem Abstand von ca. 7 m gepflanzt. Die Baumgruppen besitzen innerhalb des Vorhabensgebietes eine hohe landschaftsbildprägende, raumbildende und ökologische Bedeutung.

Diese Pflanzung bietet eine optische und gestalterische Einbindung in das Wohngebiet.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind 11 großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.
Diese Grünfläche wird als Parkanlage extensiv genutzt.

Im Plangebiet sind die folgenden heimischen und standortgerechten Laubbaumarten zu pflanzen:

- auf den öffentlichen Grünflächen:
 - Tilia cordata - Winterlinde

aufgestellt 11.07.2005
geänd: 17.10.2005
geänd: 22.11.2005
geänd: 09.05.2006

-15-

- im Bereich der Parkanlage: *Tilia cordata* (Winterlinde),
Prunus avium (Vogelkirsche), *Aesculus hippocastanum*
(Roßkastanie), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche),
Platanus acerifolia (Platane), *Acer pseudoplatanus*

Für die Erreichung der Wertstufe sind die folgenden Anforderungen zur Pflanzung zu erfüllen:

Folgende Anforderungen an Pflanzungen sind zu erfüllen:

- 12 m² unversiegelter Wurzelraum
- Stammumfang: im Siedlungsbereich 18/20cm,
bei Obstbäumen 10/12cm
- Baumscheibe mind. 12 m²
- Entwicklungspflege incl. Bewässerung: 3 Jahre

Die grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer, und sind im Falle des Absterbens gleichartig zu ersetzen.

6.2. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Pangebietes

Zur vollständigen Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs ist die folgende Maßnahme als Ersatzmaßnahme auszuführen.

Nach Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Bauträger, der Hollmann-Mehrings-Steinemann GbR, wurde eine grundsätzlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet erscheinende Ackerfläche mit der Wertstufe 1 in der Gemarkung Neuhof, Flur 1, Flurstück 137 gefunden. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Gehölzaufwuchs, der den angrenzenden Bahnkörper begleitet und sich vornehmlich aus den Wild- und Pioniergehölzarten Robinie, Weißdorn und Schlehe zusammensetzt. Dieser Gehölzaufwuchs ist zu erhalten.

Die gesamte Fläche wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die natürliche Sukzession und zur Anlage einer Streuobstwiese dargestellt. In Anbindung an die Streuobstwiese nördlich des Bahnkörpers ist es aus ökologischer Sicht möglich, auf dem oben benannten Flurstück ebenfalls eine Streuobstwiese anzulegen.

Für die langfristige Sicherung der Anpflanzung vor Wildverbiss ist die Ersatzfläche mit einem Wildzaun einzuzäunen.

Es sind bei einem Abstand der Bäume von 5 x 5 m 299 Obstbäume als Hochstamm auf einer Fläche von 6.783 m² zu pflanzen.

Folgende alte Obstsorten sind zu pflanzen:

Art	Anzahl	Art	Anzahl
Gravensteiner Apfel	20 Stück	Weißer Klarapfel	20 Stück
Gestreifter Taubenapfel	20 Stück	Kaiser Wilhelm – Apfel	20 Stück
Rote Sternrenette	20 Stück	Roter Boskoop	20 Stück
Landsberger Renette – Apfel	20 Stück	Frühe Fruchtbare – Pflaume	20 Stück
Anna Späth – Pflaume	25 Stück	Augustbirne	20 Stück
Gute Graue – Birne	30 Stück	Kassins Frühe Herzkirsche	24 Stück
Große Schwarze Knorpelkirsche	20 Stück	Speierling	20 Stück

Zur Sicherung und Durchführung, der externen Kompensationsmaßnahme, wurde eine Vereinbarung, zwischen der unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde Seebad Heringsdorf und dem Investor, beschlossen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

7. Allgemeine Hinweise

7.1. Bodendenkmale

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes, des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, zuletzt geändert am 22.11.2001, GVBl. M-V Nr. 1

1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V, für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.2. Abfall und Altlasten

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

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VGB 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstrasse sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Strassen-Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18m angelegt werden müssen.

7.3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Trinkwasserschutzzone II,I der Neuberechnung, der Wasserfassung, Bansin-Neuhof.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist schadlos, auf dem Grundstück, gegen Anlieger zu versickern.

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren.

7.4. Baugrund, Hydrogeologie

(Angaben aus der Stellungnahme, des Landesamte für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, vom 07.10.2005)

7.4.1 Baugrund

Nach der Geologischen Oberflächenkarte, M 1:100 000, stehen hier nichtbindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (Beckensand und Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

7.4.2 Hydrogeologie

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M1:50 000(HK50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der gen. Karte 5-10m.

7.5 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind bei Neuplanungen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, nach DIN 18005 Beibl. 1, im Gebiet entsprechend der Einstufung nach BauNVO, einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

In Gebieten mit Erholungsfunktion gelten folgende Richtwerte:
Tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 45 dB (A) und
Nachts (22.00 Uhr -6.00 Uhr) 35 dB (A).

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten zu Erholungssuchenden ist die Gewährleistung des Immissionsschutzes (Einhaltung bzw. möglichst Unterschreitung) bereits in der Bauphase zu garantieren.

Aus gleichen Gründen sind in der Bauphase Maßnahmen zur Minderung der Staubentwicklung und –Ausbreitung zu favorisieren.

8. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	ca. 24.414 m²
davon Flächen zum Anpflanzen	ca. 2.436 m ²
davon Private Grünfläche	ca. 1.498 m ²
davon öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 516 m ²
davon Verkehrsflächen	ca. 3.938 m ²

9. Kosten

Die bei der Umsetzung der Planung entstehenden Kosten betreffen insbesondere die notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden die Investoren verpflichtet, diese Kosten zu tragen.

Seebad Heringsdorf, den.....
Klaus Kottwittenborg
Bürgermeister