

Gemeinde Seebad Heringsdorf Ortsteil Heringsdorf

Bebauungsplan Nr. 4 "Triftstraße -
Bereich der ehemaligen Gartenanlage
im Ortsteil Heringsdorf" der Gemeinde Seebad Heringsdorf

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Gemeinde Seebad Heringsdorf

Ortsteil Heringsdorf

Bebauungsplan Nr. 4 "Triftstraße -
Bereich der ehemaligen Gartenanlage
im Ortsteil Heringsdorf" der Gemeinde Seebad Heringsdorf

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Paul M. Lösse · W. Uwe Rilke · Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68
<http://www.p4berlin.de> e-mail: p4@p4berlin.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. H. Rohwedder
Dipl.-Ing. U. Lange

Mai 2006

Bearbeitung des
Teilbereiches
Landschaft / Grünordnung:

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "TRIFTSTRASSE – BEREICH DER EHEMALIGEN GARTENANLAGE IM ORTSTEIL HERINGSDORF" DER GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF

INHALT	SEITE	
1	Rechtsgrundlage	3
2	Geltungsbereich	3
3	Veranlassung/Zielsetzung	5
4	Räumliche Einordnung	6
5	Übergeordnete Planungen	7
6	Städtebauliche Situationsanalyse	10
7	Planungsziele	15
8	Landschaftsanalyse und Eingriffsbeurteilung	15
8.1	Situationsanalyse Landschaft	16
8.2	Bewertung	19
9	Städtebauliches Konzept	22
10	Grünordnungskonzept	27
10.1	Grünordnerisches Konzept	27
10.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	28
10.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe	29
10.4	Eingriffsbilanzierung	33
10.5	Kompensationsmaßnahmen	35
10.6	Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplans als Festsetzungen im Bebauungsplan	38
11	Festsetzungen des Bebauungsplans	39
12	Flächenbilanz	41

PLÄNE

Plan 1: Situationsplan	13
Plan 2: Bebauungskonzept	23
Plan 3: Bebauungskonzept - Variante	25
Plan 4: Grünordnungsplan	31
Plan 5: Bebauungsplan - Entwurf	43

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Geltungsbereich	4
Abbildung 2: Lage des Plangebiets	6
Abbildung 3: Ausschnitt der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Dreikaiserbäder (Entwurf Dezember 2005)	7
Abbildung 4: Wohnbebauung am Dünenweg südöstlich des Plangebietes	10
Abbildung 5: Wohnbebauung südlich des Dünenweges	10
Abbildung 6: Wohnbauung (36/6) und Bungalow (36/4) im Plangebiet	10
Abbildung 7: Erschließung und Bebauung Entwurf (links) und Variante (rechts)	22

TABELLEN

Tabelle 1: Flächengröße der geplanten Nutzungen	15
Tabelle 2: Flächengröße der Biotoptypen	19
Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen	20
Tabelle 4: Geplante Beeinträchtigungen / Veränderungen	28
Tabelle 5: Geplante Kompensationsmaßnahmen	29
Tabelle 6: Geplante Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	36
Tabelle 7: Umfang der zusätzlichen Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs	37

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) und der Mecklenburgischen Bauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690) durchgeführt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

2 GELTUNGSBEREICH

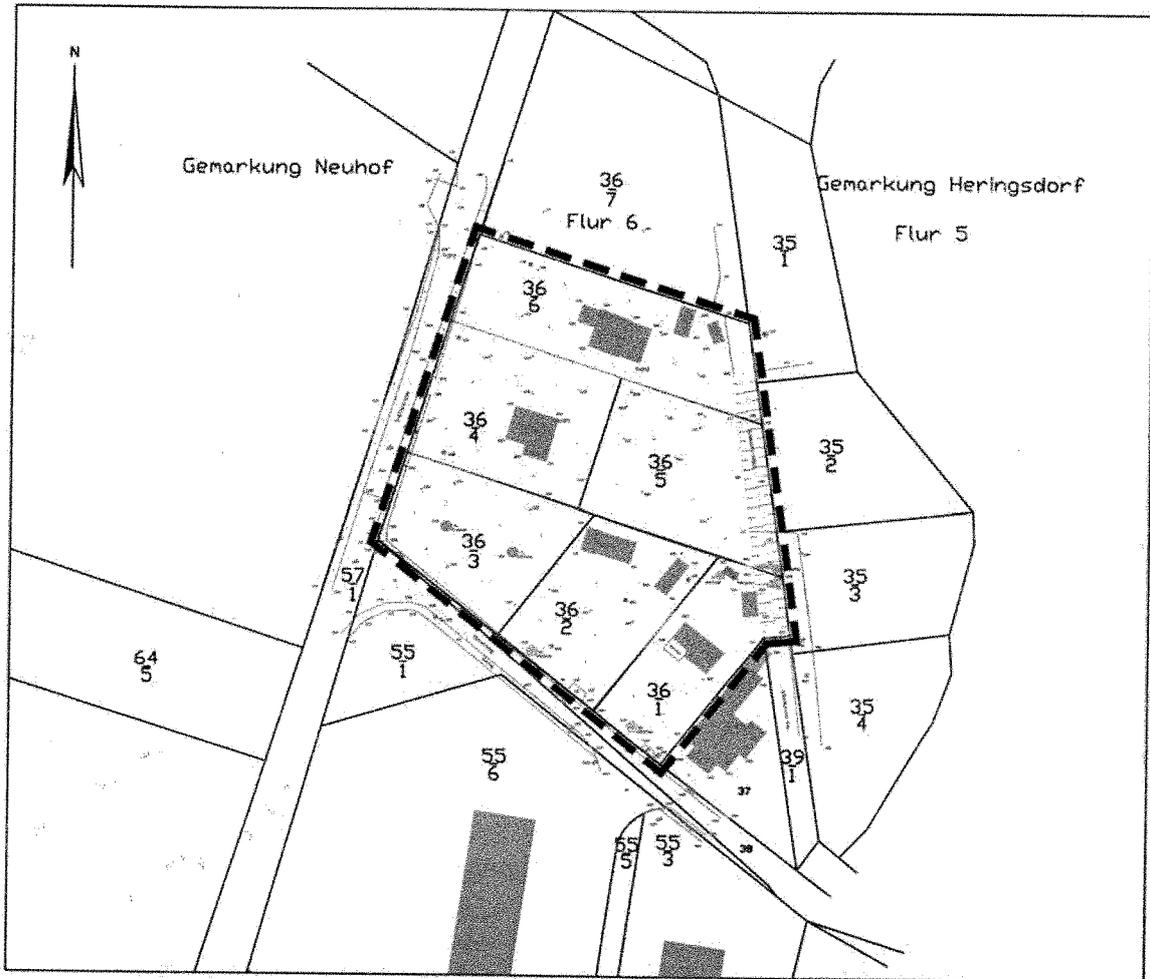
Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 4 "Triftstraße – Bereich der ehemaligen Gartenanlage im Ortsteil Heringsdorf" umfasst ein ca. 0,6 ha großes Gebiet im Zentrum des Ortsteils Heringsdorf/ Neuhof der Gemeinde Dreikaiserbäder.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Begrenzung der Triftstraße,
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 36/7,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 36/6, 36/5 und 36/1,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 36/1 und
- im Südwesten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 36/1, 36/2 und 36/3.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke: 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/ und 36/6.

Abbildung 1: Geltungsbereich



3 VERANLASSUNG/ZIELSETZUNG

Die Gemeinde beabsichtigt am nördlichen Ende der Triftstraße die Entwicklung eines Wohngebietes. Bereits heute befindet sich auf der überwiegend kleingärtnerisch genutzten Fläche ein I-geschossiges Wohngebäude. Zur Abrundung der Wohnnutzung an dieser Stelle und zur städtebaulichen Ordnung des Bereichs hat sich die Gemeinde daher entschlossen, einen Bebauungsplan für dieses 0,6 ha große Teilgebiet aufzustellen. Geplant ist eine Wohnbebauung mit I-geschossigen Einzelhäusern.

Das Plangebiet besteht derzeit aus sechs privaten Grundstücken. Diese etwa 700 bis 1000 m² großen Grundstücke sind zur Zeit von den Besitzern hauptsächlich kleingärtnerisch genutzt. Der Bebauungsplan soll die Errichtung von Einzelhäusern mit Wohnnutzung auf diesen Parzellen möglich machen. Im Zusammenhang mit den Planungen ist die Errichtung von 6-7 Einzelhäusern im Plangebiet (1 Gebäude pro Grundstück) möglich.

Die geplante Bebauung dient unter Ausnutzung bestehender Verkehrsinfrastruktur (Triftstraße, Dünenweg) der Entwicklung integrierter Standorte und wirkt einer Zersiedlung im Gemeindegebiet entgegen. Die geordnete Entwicklung der Fläche soll eine qualifizierte Wohnnutzung ermöglichen und zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes im nördlichen Abschnitt der Triftstraße beitragen. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen östlich der Triftstraße.

Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Fläche ist eine Bebauung der Grundstücke auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich. Die Neuordnung des Gebietes erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren erfolgte im Mai 2004. Parallel dazu wurde der Änderungsbeschluss zum FNP durch die GW gefasst. Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung erfolgte im Juli 2004. Mit dem Schreiben vom 12. Oktober 2004 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Seebad Heringsdorf bekundete das Amt für Raumordnung und Landesplanung seine positive Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Triftstraße“.

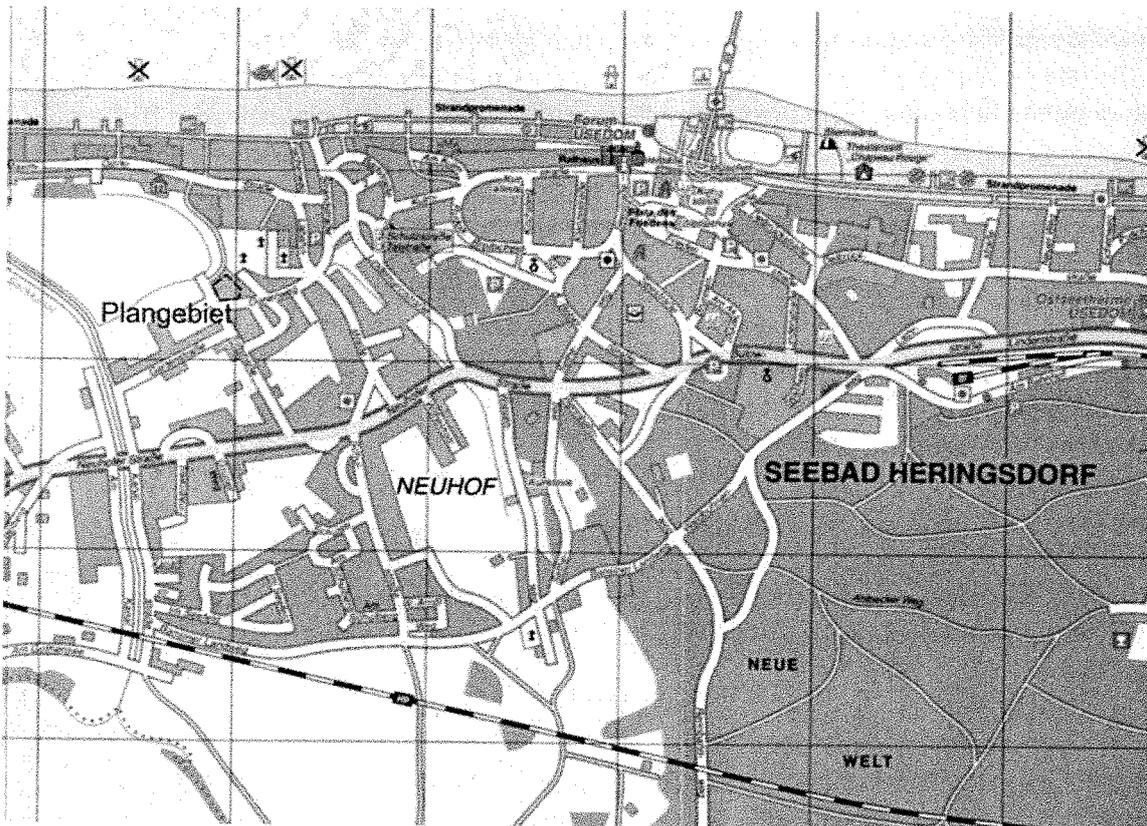
Die Plangrundlage wurde im Juni 2004 durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Ostvorpommern erstellt. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die planungsgruppe 4, Berlin beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro Seebauer, Wefers & Partner erarbeitet.

Aufgrund der Größe des Vorhabens (festgesetzte Größe der Grundfläche ca. 1.500 qm, bei einer GRZ 0,25 auf einer Fläche von ca. 6.000) ist gem. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG (20.000 bis weniger 100.000 qm) keine Einzelfallprüfung erforderlich.

4 RÄUMLICHE EINORDNUNG

Der Ortsteil Heringsdorf mit ca. 4.650 Einwohnern liegt im Naturraum des Usedomer Hügellandes ca. 8 km von der polnischen Hafenstadt Swinemünde (Swinousjcie) entfernt - innerhalb des Landkreises Ostvorpommern. Die Ortslage Neuhof ist neben dem Ortszentrum von Heringsdorf der einzig bedeutsame Siedlungsbereich Heringsdorfs, das weiter südlich gelegene Gothen ist kaum besiedelt. Im Ortszentrum Heringsdorfs, das ca. 2 km vom Geltungsbereich entfernt liegt, werden Güter des allgemeinen täglichen Bedarfs angeboten. Heringsdorf übernimmt zusammen mit den Ortsteilen Ahlbeck und Bansin die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen.

Abbildung 2: Lage des Plangebiets



Die verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist für Bewohner von Neuhof gut. Über die B 111 besteht eine überregionale Anbindung an das Mittelzentrum Wolgast sowie das Unterzentrum Zinnowitz. Südlich von Heringsdorf (ca. 5 km) verläuft die B 110 mit Anschluss an das Mittelzentrum Anklam. Eine direkte Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Bahn besteht nicht. Mit Nahverkehrszügen der Usedomer Bäderbahn (UBB) lassen sich alle Ostseebäder Usedom, sowie Wolgast und Greifswald erreichen. Von Stralsund aus bestehen Fernverkehrsverbindungen nach Hamburg und Berlin.

Für den Flugverkehr im Bereich der Ferienregion Usedom und weitere Teile Vorpommerns steht der Regionalflyghafen Heringsdorf zur Verfügung. Vorrangig touristische Bedeutung

haben die Schiffsverbindungen zum Seebad Bansin und dem Ostseeheilbad Ahlbeck sowie zur Insel Wollin und nach Swinemünde.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

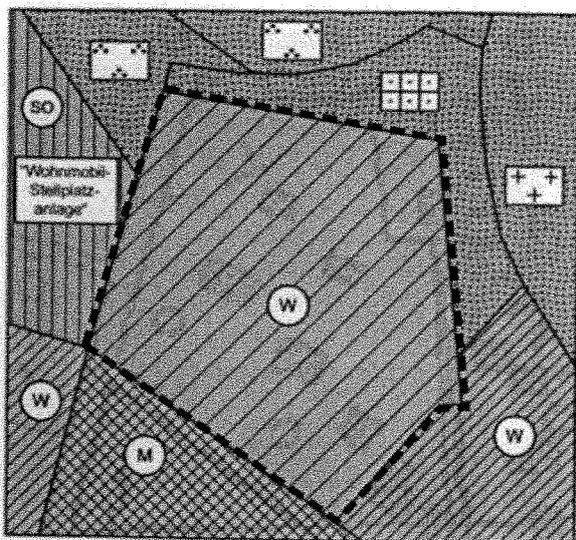
Landesraumordnungsprogramm (LROP) / Raumentwicklungsprogramm

Derzeit erfolgt durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern die Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogramms. Gemäß dem bis dorthin geltenden Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) zählt den Ortsteil zum Ländlichen Raum. Die Region um Heringsdorf wird als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung dargestellt, was die Förderung des Tourismus in diesen Räumen als wichtigen Wirtschaftszweig beinhaltet. Das ehemalige Gemeindegebiet Heringsdorf ist als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Teilräume des ehemaligen Gemeindegebietes sind als Vorranggebiet für Trinkwassersicherung sowie als Vorsorgeraum für die Rohstoffsicherung dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Vorpommern

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) Vorpommern, einschließlich 2. Teilfortschreibung, konkretisiert die Darstellungen des LROP. Der Ortsteil Seebad Heringsdorf bildet zusammen mit den Ortsteilen Ostseebad Ahlbeck und Seebad Bansin ein gemeinsames Unterzentrum, das ausgewählte Funktionen eines Mittelzentrums übernimmt. Mit der Aufwertung der vorhandenen Kleingartenanlage durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird im Rahmen der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten des ländlichen Raumes der nach RROP 5.1(6) zu bevorzugenden Innenentwicklung des Ortes Vorrang gegeben.

Flächennutzungsplanung Gemeinde Dreikaiserbäder



Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird diesbezüglich gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Triftstraße - Bereich der ehemaligen Gartenanlage im Ortsteil Heringsdorf“ geändert. Im Entwurf der 1. FNP-Änderung Dreikaiserbäder von Dezember 2005 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Abbildung 3: Ausschnitt der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Dreikaiserbäder (Entwurf Dezember 2005)

Zusammenlegung der Gemeinden

Am 1. Januar 2005 schlossen sich die drei Gemeinden Ostseeheilbad Ahlbeck, Seebad Bansin und Seebad Heringsdorf zu der Gemeinde „Dreikaiserbäder“ zusammen. Der Beauftragte der Gemeinde Dreikaiserbäder hat am 22.03.2005 verfügt, die Teilflächennutzungspläne für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Dreikaiserbäder gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreikaiserbäder zu vereinigen. Die Gemeinde hat das 1. Änderungsverfahren für die angefangenen Änderungen in den ehemaligen Flächennutzungsplänen der Ortsteile für den neuen gemeinsamen FNP Dreikaiserbäder eingeleitet (Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2005; bekannt gemacht im Kaiserbäderbote vom 27.09.2005). Die Entwicklung der Fläche zum Wohngebiet entspricht weiterhin der Zielstellung der neuen Gemeinde und findet entsprechend im 1. Änderungsverfahren Berücksichtigung. Das Bebauungsplanvorhaben widerspricht nicht den Zielformulierungen der einzelnen ehemaligen Gemeinden und lässt sich in eine räumliche Gesamtentwicklung der neuen Gemeinde integrieren.

1. Änderungsverfahren zum FNP Heringsdorf

Am 19.06.2003 erfolgte durch die damalige Gemeinde Seebad Heringsdorf der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Bebauungsplan Nr. 16 „Triftstraße – Bereich der ehemaligen Gartenanlage“ (heute B-Plan Nr. 4). Im Juni 2004 erfolgte die Planungsanzeige zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Am 16.08.2004 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in seiner landesplanerischen Stellungnahme mit, dass die Änderung mit den Zielen der Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen sei.

Hierzu erfolgte basierend auf den Daten des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern vom August 2004 sowie den Angaben der ehemaligen Gemeinde Seebad Heringsdorf eine Aktualisierung bzw. Prüfung der Wohnraumbedarfsanalyse 2001, die Bestandteil des Erläuterungsberichts zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan war. Als Ergebnis der Wohnraumbedarfsanalyse ergab sich ausgehend vom Ausgangsjahr 1993 ein aktualisierter Gesamtbedarf von ca. 630 Wohneinheiten für den Ortsteil Heringsdorf bis zum Jahr 2010.

Mit der Entwicklung der Standorte „Mühlenkamp“ (86 WE), „Schulstraße 1a und 1b“ (129 WE) sowie „Im Seefeld“ (118 WE) wurde im Ortsteil Heringsdorf zusammen mit der Umnutzung der Flächen „Bauhof“ (65 WE) und „Maxim Gorki“ (47 WE) in den letzten 10 Jahren ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der Wohnfunktion im Ortsteil Heringsdorf geleistet.

Da die Entwicklung der Zuwachsflächen „Am Spargelberg“ und „Wilhelmstraße“ eine langfristige Option für den Zeitraum nach 2010 darstellen, sind die wesentlichen Wohnbauflächenpotenziale (ca. 445 WE) für den Ortsteil Heringsdorf in den letzten 10 Jahren ausgeschöpft worden.

Aus diesem Grunde plant die Gemeinde Dreikaiserbäder für den kurzfristigen Bedarf die Entwicklung kleinteiliger Wohnstandorte im Ortsteil Heringsdorf. Hierzu zählen die Flächen am nördlichen Ende der Triftstraße (ca. 0,6 ha) sowie eine Fläche im Bereich der Schulstraße (ca. 1,2 ha). Beide Standorte sind bereits verkehrlich erschlossen und werden derzeit als

Freizeit- und Erholungsgärten genutzt. Entsprechend den städtebaulichen Konzepten zum 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 2 „Schulstraße - 1. Änderung“ sowie dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Triftstraße“ ist an den beiden Standorten die Errichtung von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Bauweise wird über entsprechende textliche Festsetzungen gesichert. Im Bereich Schulstraße ist die Errichtung von ca. 17 Hauseinheiten geplant mit 1 einer Wohneinheit pro Haus. Im Bereich Triftstraße ist die Errichtung von 6 bis 7 Einzelhäusern vorgesehen.

Mit dem Schreiben vom 12. Oktober 2004 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Seebad Heringsdorf bekundete das Amt für Raumordnung und Landesplanung seine positive Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Triftstraße“. Im November 2004 wurde zusammen mit dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB

Das geplante parallele FNP-Änderungsverfahren hat sich durch die Zusammenlegung der Gemeinden Heringsdorf, Bansin und Ahlbeck zur Gemeinde Dreikaiserbäder zeitlich verzögert. Um das Bebauungsplanverfahren zügig zum Abschluss zu bringen und die gewünschte Entwicklung des Plangebietes nicht zu verzögern, wird der Bebauungsplan Nr. 4 „Triftstraße“ daher als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

6 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE

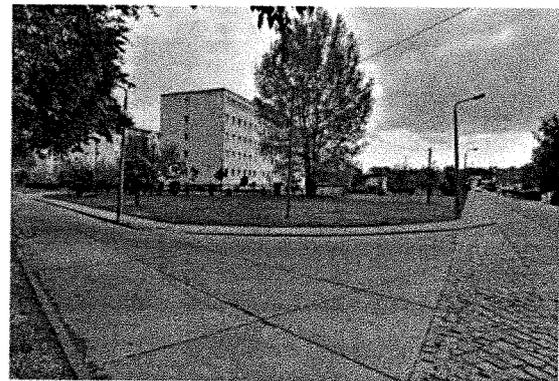
Siedlung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ende der Triftstraße an der sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Nutzungen anliegen. Südlich des Dünenweges grenzen fünfgeschossige Wohngebäude an, östlich des Plangebietes ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Nördlich des Plangebietes grenzt eine ebenfalls kleingärtnerisch genutzte Parzelle an. Westlich der Triftstraße gegenüber vom Plangebiet befindet sich eine Obstwiese.

Abbildung 4: Wohnbebauung am Dünenweg südöstlich des Plangebietes



Abbildung 5: Wohnbebauung südlich des Dünenweges



Das Plangebiet besteht derzeit aus 6 Grundstücken, die über den Dünenweg bzw. die Triftstraße erschlossen sind. 2 Grundstücke entlang des Dünenweges sind mit jeweils einem Bungalow sowie einer Garage bebaut (Flurstücke 36/1 und 36/2). Südöstlich des Flurstücks 36/1 grenzt außerhalb des Plangebietes ein II-geschossiges Wohngebäude an. Das Eckgrundstück zwischen der Triftstraße und dem Dünenweg ist unbebaut (36/3). Die Grundstücke entlang der Triftstraße sind mit einem Bungalow (36/4) bzw. einem I-geschossigen Wohnhaus (36/6) bebaut.

Abbildung 6: Wohnbauung (36/6) und Bungalow (36/4) im Plangebiet



Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über die Triftstraße und den Dünenweg. Die Triftstraße endet im Norden als Sackgasse und mündet südlich in die Neuhofener Straße (B 111), die Hauptverkehrsstraße in Heringsdorf. Der Dünenweg geht im Osten zur Strandstraße über und führt direkt auf die Strandpromenade. Eine unbefestigte Fuß- und Radwegeverbindung besteht am nördlichen Ende der Triftstraße und führt in Richtung Maxim-Gorki-Straße bzw. Strand.

Das Plangebiet ist über die ca. 1200 m entfernte Bahnstation Neuhof an das Streckennetz der Usedomer Bäderbahn nach Züssow bzw. Stralsund über Wolgast und entlang der Küste Richtung Osten bis Ahlbeck/Grenze und Richtung Westen nach Pennemünde angebunden. Über das engmaschige VMO-Busliniennetz ist Heringsdorf zudem mit der Halbinsel Usedom und der Stadt Anklam verbunden. Richtung Nordosten bedient die Kaiserbäder-Buslinie die Ortsteile Bansin und Ahlbeck. Die Haltestellen Labahnstraße und Friedhof liegen vom Plangebiet jeweils nur ca. 500 m entfernt.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet existiert derzeit zur Erschließung des Grundstücks 36/5 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) auf dem Grundstück 36/4 für den Eigentümer des Grundstücks 36/5. Ebenfalls zugunsten des Grundstücks 36/5 ist auf dem Grundstück 36/2 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) eingetragen, die die Versorgung des Grundstücks 36/5 sichert.

Zur Zeit haben alle Grundstücke Anschluss an das Trinkwassernetz. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Trinkwassernetz des „Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom“ gewährleistet. Voraussichtlich werden jedoch nach Aussage des „Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung“ bis 2007 keine neuen Abwasseranschlüsse genehmigt, da es bei der Abwasserleitung des gesamten Netzes Engpässe gibt. Zur Löschwasserversorgung befinden sich Hydranten in der Triftstraße (auf Höhe der Gartenstraße und etwa 50 m weiter südlich) sowie im Dünenweg.

Anschluss an das Abwassernetz existiert für die Grundstücke nicht. Die Abwasserentsorgung für Schmutzwasser erfolgt über auf den Grundstücken befindliche Sickergruben, die von der Fäkalienabfuhr entsorgt werden. Abwasserleitungen befinden sich zur Zeit im Dünenweg südwestlich des Geltungsbereichs. Nach Aussagen des Zweckverbandes ist ein Anschluss an diese Leitungen möglich. Mittelfristig ist zur Versorgung der Grundstücke im Plangebiet die Verlegung einer Leitungstrasse innerhalb der Triftstraße geplant.

Die Stromversorgung wird durch die „E.ON e.dis AG“ gewährleistet. Die Versorgung mit Gas wird durch die „Gasversorgung Vorpommern AG“ sichergestellt.

Streesengraben

Die Abstimmungen über den teilweise durch den Planbereich verlaufenden Streesengraben (Gewässer II. Ordnung) erfolgten mit dem Wasser- und Bodenverband ‚Insel Usedom-Peenestrom‘. Eine Klärung des Abstands von Bebauung zu Gewässern II. Ordnung erfolgte

telefonisch mit dem Wasser- und Bodenverband. Danach gilt der Abstand von 7 m bei offenen Gewässern von der *Böschungsoberkante* und bei verrohrten Gewässern von der *Rohrachse*. Da der Streesengraben ein verrohrtes Gewässer ist, muss der Abstand der bebaubaren Grundstücksflächen an dieser Stelle des Plangebiets 7 m zur *Rohrachse* betragen. Innerhalb dieses 7-m-Streifens entlang des Grabens sind keine Neupflanzungen vorgesehen. Die bestehenden Bäume an dieser Stelle sind zum Erhalt festgesetzt.

Bodendenkmale/ Altlasten

Dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan sind keine Informationen zu Bodendenkmalen im Plangebiet zu entnehmen. Zur Sicherung von möglicherweise vorhandenen Bodendenkmalen ist der Beginn von Erdarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. 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. Belange der Baudenkmalpflege werden durch das Vorhaben nicht berührt.

7 PLANUNGSZIELE

Für die Entwicklung des Plangebietes ergeben sich folgende städtebauliche Ziele:

- Neuordnung der Flächen im nördlichen Abschnitt der Triftstraße;
- Entwicklung eines kleinteiligen, stark durchgrünten Wohngebiets mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
- Städtebauliche Aufwertung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiraumnutzungen;
- Sicherung der Erschließung der Grundstücke unter Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur;
- Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Entwicklung von neuem (Obst-)Baumbestand.

8 LANDSCHAFTSANALYSE UND EINGRIFFSBEURTEILUNG

Gemäß § 13 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden in (...) Grünordnungsplänen zur Vorbereitung von Bebauungsplänen näher darzustellen. Durch die Neuversiegelung aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es zudem zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Im Folgenden werden zunächst die geplante Baumaßnahme und der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben, um daraus die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu ermitteln. Anschließend werden den Eingriffen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in der Bilanz gegenübergestellt. Die Ausarbeitung orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vorhabenbeschreibung

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 4 „Triftstraße“ umfasst ein etwa 0,6 ha großes Gebiet im Zentrum des Ortsteils Neuhof der Gemeinde Heringsdorf. Geplant sind I-geschossige Einzelhäuser, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 zuzüglich Nebenanlagen wobei Teile der Flächen schon heute mit einem Wohnhaus und Kleingartenbebauung bebaut sind. Für die Erschließung des Baugebietes werden die vorhandenen Verkehrsflächen Triftstraße und Dünenweg genutzt bzw. dient eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) über das Grundstück 36/4. Tabelle 1 stellt die Flächengröße der geplanten Nutzungen zusammen:

Tabelle 1: Flächengröße der geplanten Nutzungen

Geplante Nutzungen		Größe
Baufläche mit einer GRZ von 0,25	5.675 qm	2.128 qm
davon Gebäude	1.419 qm	
davon Nebenanlagen	709 qm	
davon Freiflächen (Gärten)	3.547 qm	3.547 qm
Summe		5.675 qm

8.1 Situationsanalyse Landschaft

Übergeordnete Planungen

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Fortschreibung 2003) und der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996) erarbeitet gemäß § 12 Landesnaturschutzgesetz die landesweiten bzw. regionalen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der auf der örtlichen Ebene angesiedelte Landschaftsplan greift die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf.

Gutachterliches Landschaftsprogramm

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003) formuliert landesweite Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Arten- und Lebensräume des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung. Die hierfür formulierten Leitlinien beziehen sich im Wesentlichen auf den Landschaftsraum und nicht auf Siedlungsbereiche.

In den Anforderungen und Empfehlungen an andere Raumnutzungen werden nachfolgende Ziele für eine umwelt- und naturverträgliche Entwicklung von Siedlungsflächen genannt:

- Vorrangige Entwicklung von Siedlungsflächen durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung bebauter Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven.
- Siedlungsentwicklung unter der Prämisse der möglichst geringen Entstehung von Verkehr und der Befriedigung der Mobilitätsanforderungen in hohem Maße durch öffentlichen Personennahverkehr.
- Erhalt typischer Siedlungsmerkmale und -strukturen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern

Der Gutachterliche Rahmenplan der Region Vorpommern (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 1996) konkretisiert die landesweiten Leitbilder und die allgemeinen regionalen Ziele. Für den Planungsraum der Gemeinde Seebad Heringsdorf lassen sich folgende Aussagen herausziehen:

- Erhalt und Pflege der reich strukturierten und abwechslungsreichen Kulturlandschaft.
- Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z.B. Obstbaumbestände.

Landschaftsplan Seebad Heringsdorf

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Landschaftsplan wird diesbezüglich parallel zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplans Nr. 4 „Triftstraße“ geändert. Geplant ist, den Geltungsbereich als obstgeprägte Siedlungszuwachsfläche auszuweisen.

Naturräumliche Gliederung

Die Insel Usedom liegt im nordostdeutschen Tiefland, an der Mecklenburg-Vorpommerschen Großbuchten- und Ausgleichsküste. Naturräumlich ist das Gemeindegebiet Teil der als Usedomer Hügel- und Boddenland bezeichneten Großlandschaft. Dieser Stauchendmoränenbereich ist geprägt von küstenseitigen Seesandebenen, den Kammlinien

der Endmoränen und von verschiedenen Gletscherzungenbecken, die sich heute als vermoorte Niederungen präsentieren.

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplans untergliedert in Naturhaushalt, Arten- und Lebensräume, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung beschrieben. Danach erfolgt die Darstellung der Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie schutzgutbezogen die Beurteilung, ob das geplante Vorhaben einen Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Regelungen (Bundesnaturschutzgesetz und Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern) darstellt.

Naturhaushalt

Das Kapitel Naturhaushalt behandelt die abiotischen (= unbelebten) Faktoren des Landschaftshaushaltes wie Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima, Lufthygiene und Lärm.

Geologie / Boden / Relief

Der Ostseeraum ist geologisch betrachtet ein sehr junges Meeresgebiet und erhielt seine heutige Gestalt durch die Formungsprozesse der pleistozänen Kaltzeiten sowie der Küstendynamik der Ostsee in der anschließenden Holozän-Warmzeit.

In der Gemarkung Seebad Heringsdorf verläuft der Endmoränenzug der Nordrügener Vorstoßstaffel. Die lehmigen bis sandigen Geschiebemergel der Endmoräne treten vereinzelt in Kuppen an die Oberfläche und bilden ein leicht hügeliges Relief. Für die Bereiche der Endmoränen ist eine ausgeprägte Heterogenität der Bodenverteilung charakteristisch, weil hier die Ausgangssedimente von sandig über kiesig bis zu lehmig/mergelig stark wechseln. Die Böden sind als Braunerden, Fahlerden und Parabraunerden sowie bei Grundwassereinfluss als Gleye bzw. bei Staunässe als Pseudogleye ausgebildet.

Die über den eiszeitlichen Sedimenten abgelagerten holozänen Bildungen gliedern sich in Dünen entlang der Küste und Flachmoortorfe im Bereich des Gletscherzungenbeckens. In den Niederungsbereichen befinden sich Moorböden. Im Bereich des Planungsgebietes liegt Flachmoortorfe als Ausgangsmaterial vor, die sich in Folge der gärtnerischen Nutzung der Flächen als Hortisol entwickelt haben. Das Relief des Geltungsbereiches ist eben, die Höhenlage steigt von 1,4 m üNN im Norden auf 2,5 m üNN im Südwesten an.

Grundwasser / Wasser

Die Hydrogeologische Karte zeigt einen Flurabstand von 5-10 m des ungespannt vorliegenden Grundwassers. Der Mächtigkeitbereich des Grundwasserleiters liegt bei >20-50 m. Aufgrund der Deckschichten aus Lockergestein mit einem geringen Anteil bindigen Bildungen ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt einzustufen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind der Schloonsee im Nordwesten, der Gothensee im Südwesten und die Ostsee im Osten.

Klima / Lufthygiene / Lärm

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet zwischen den genannten Oberflächengewässern und der Oberflächenstruktur des Geländes ist klimatisch von Freilandverhältnissen im Planungsgebiet auszugehen. Lufthygienische Vorbelastungen des Geltungsbereiches oder bestehende Lärmimmissionen sind nicht bekannt.

Arten- und Lebensräume

Die Bestandsaufnahme der Vegetationsstrukturen beruht auf einer Kartierung im Juni 2004. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ende der Triftstraße an der sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Nutzungen anliegen. Südlich des Dünenweges grenzen 5-geschossige Wohngebäude an, östlich des Plangebietes 1- bis 2-geschossige Wohngebäude. Nördlich des Plangebietes grenzt eine kleingärtnerisch genutzte Parzelle an. Westlich der Triftstraße gegenüber vom Plangebiet befindet sich eine Obstwiese.

Das Planungsgebiet stellt sich als ein Wochenendhausgebiet und teilweise für Wohnzwecke genutzte Fläche dar. Drei der sechs Grundstücke sind mit Bungalows, teils auch Garagen bebaut, auf einem Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges Wohngebäude. Das Eckgrundstück Triftstraße/Dünenweg, wie auch das rückwärtige Grundstück sind unbebaut. Teile der Grundstücke sind mit einer geschnittenen Liguster-Hecke umfasst. Die im Norden gelegenen drei Grundstücke sind als Ziergärten anzusprechen. Sie zeigen große Rasenflächen mit einem hohen Anteil an Koniferen und anderer nicht heimischer Gehölze (vornehmliche Fichten).

Die Grundstücke entlang des Dünenweges besitzen die gleichen Vegetationsstrukturen, sind jedoch mit zum Teil älterem Baumbestand überstanden. Er setzt sich vornehmlich aus Birke, Kiefer und Fichte aber auch vereinzelt aus Ahorn, Eiche, Linde, Apfel und Eibe zusammen.

Folgende Biotoptypen können abgegrenzt werden und stellen damit die Grundlage für die Eingriffsermittlung im Planungsgebiet dar:

Nr. 2.7 Einzelbäume (BB)

Im Plangebiet stehen jüngere und ältere Einzelbaume. Als Baumarten sind Birke, Eiche, Tanne, Pappel vertreten.

Nr. 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Die Gärten sind geprägt durch große Zierrasenflächen, Beete, Koniferen und überwiegend nicht heimische Gehölze sowie geschnittenen Hecken.

Nr. 14.4 Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)

Innerhalb der Gartenflächen befinden sich drei Bungalows, ein Wohngebäude sowie Garagen und Schuppen die vollständig versiegelte Flächen darstellen.

Tabelle 2 stellt die Flächengröße der einzelnen Biotoptypen für den Bestand dar:

Tabelle 2: Flächengröße der Biotoptypen

Nr.	Biotoptyp	Größe
2.7.1	Älterer Einzelbaum (BBA)	126 qm
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	77 qm
13.8.4	Ziergarten (PGZ)	5.137 qm
14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)	335 qm
	Summe	5.675 qm

8.2 Bewertung

Orientiert an der Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des Biotoptypenkatalogs M-V, wird die Werteinstufung der festgestellten Biotoptypen im folgenden verbal-argumentativ abgeleitet. Als Kriterien werden hierzu der Gefährdungsstatus des Biotoptyps nach der Roten Liste der Biotoptypen der BRD, die Regenerationsfähigkeit, die Artenausstattung sowie Vorbelastungen und Störungen durch Nutzung und Pflege herangezogen.

Bei der Lebensraumfunktion werden fünf Bewertungsstufen unterschieden:

- 4 = sehr hohe,
- 3 = hohe,
- 2 = mittlere,
- 1 = geringe,
- 0 = stark eingeschränkte/keine Bedeutung.

Die Werteinstufung geht in das in Kap. 5 aufgeführte Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren ein.

Die Einzelbäume (BB) im südlichen Planbereich gliedern sich in jüngere Einzelbäume (BBJ) mit einem Stammdurchmesser bis 0,5 m, wie die Tannen und Birken, die eine geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besitzen und in ältere Einzelbäume (BBA). Hierbei handelt es sich um eine Eiche, die aufgrund ihres Stammdurchmessers von 0,6 m und um Pappel, die wegen ihrer geringen ökologischen Qualitäten als von sehr hoher Bedeutung eingestuft werden.

Folgende Einzelbäume befinden sich im Plangebiet:

Nr.	Baumart	Stamm- durchmesser in cm	Stamm- Umfang in cm	Kronen- durch- messer	Kronen- Fläche/m ²	Wertstufe ¹
1	Tanne	0,5	157	6 m	28	1
2	Tanne	0,5	157	6 m	28	1
3	Birke	0,5	157	8 m	50	1
4	Birke	0,5	157	5 m	20	1
5	Eiche	0,6	188	8 m	50	4
6	Pappel	1,0	314	3 m	7	4
7	Pappel	0,6	188	4 m	13	4
8	Pappel	0,8	251	3 m	7	4

Die Ziergärten (PGZ) bestehen überwiegend aus Rasenflächen, Beeten, Koniferen und weiteren überwiegend nicht heimischen Gehölzen sowie Flächen die durch Terrassen und Wege versiegelt sind. Sie besitzen nur eine stark eingeschränkte Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Die Gärten mit Großbaumbestand werden im Rahmen der Gehölbewertung höher bewertet.

Die bereits versiegelten und bebauten Flächen (OE) haben aufgrund des Fehlens von Lebensraummöglichkeiten keine Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die folgende Tabelle zeigt die Werteinstufung der im Planungsbereich anzutreffenden Biotoptypen in einer Übersicht.

Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen

Nr.	Biotoptyp	Wertstufe
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1
13.8.4	Ziergärten (PGZ)	0
14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)	0

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild im Planungsbereich wird im Wesentlichen durch den vorhandenen Baumbestand bestimmt. Die Gartennutzung weist weiterhin keine das Landschaftsbild bestimmende Strukturen auf. Die westlich an den Geltungsbereich anschließende Obstwiese hingegen entspricht der historischen Landnutzung und stellt somit ein prägendes Element in der unmittelbaren Nachbarschaft dar.

¹ Die Ermittlung der Wertstufe erfolgt auf Grundlage der Regenerationsfähigkeit also des anzunehmenden Alters der Bäume entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern. Hierin sind folgende Stufen unterschieden: Stufe 1 = 1 bis 25 Jahre; Stufe 2 = 26 bis 50 Jahre; Stufe 3 = 51 – 150 Jahre; Stufe 4 = größer 150 Jahre. Die Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, die ebenfalls hinzugezogen wurde, differenziert hingegen nur in Stammdurchmesser in Brusthöhe von über und unter 0,5 m.

Erholung

Bei den Gärten im Geltungsbereich handelt es sich um private Freiflächen, eine öffentliche Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Die Flächen sind nicht öffentlich zugänglich und liegen im Siedlungsgefüge so, dass sie die Nutzung und Erreichbarkeit umgebender Freiflächen nicht einschränken.

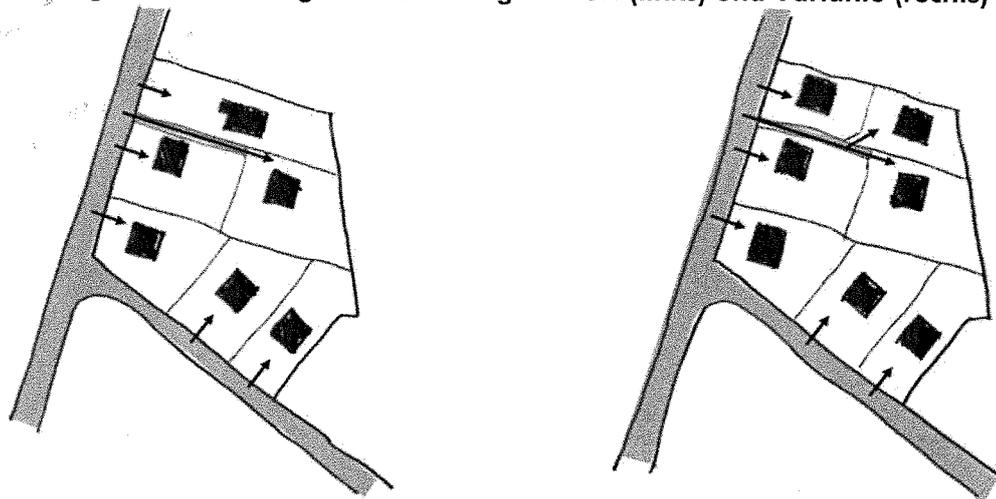
9 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept setzt die an der östlichen Grenze anschließende Bebauungsstypologie fort und orientiert sich an den bereits vorhandenen Parzellen, von denen heute alle bis auf eine über öffentliches Straßenland erschlossen sind. Das Konzept sieht eine Wohnbebauung aus 1-geschossigen Einzelhäusern vor. Auf den mit zwischen 766 m² und 1150 m² Grundstücksfläche recht großzügigen Parzellen soll ein Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Durch die großen Grundstücke entstehen - in Verbindung mit den Grünfestsetzungen - private Freiflächen mit hohem Grünanteil, die dem Wohngebiet den Charakter einer stark durchgrünten Wohnsiedlung geben. Das bestehende Wohnhaus auf dem nördlichen Grundstück wird in das Konzept integriert. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an den angrenzenden Straßen Triftstraße und Dünenweg.

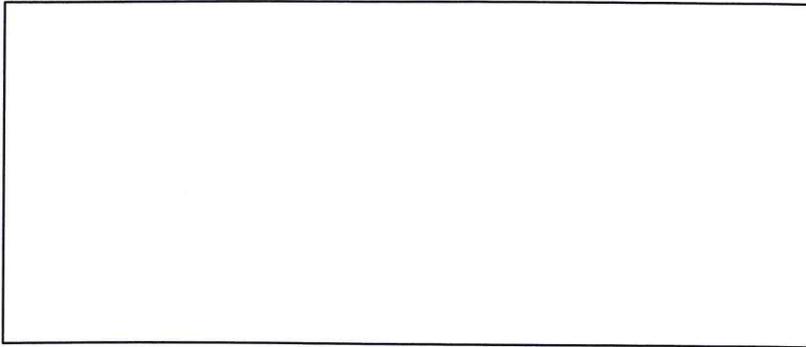
Zur Zeit ist nur das am Streesengraben im östlichen Teil des Plangebiets gelegene Grundstück nicht erschlossen (36/5). Um den Erschließungsaufwand zu minimieren wird dieses Grundstück durch eine 3 Meter breite Zufahrt über das an der Triftstraße liegende Grundstück (36/4) erschlossen. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Unterbringung der Pkw sind für die Anwohner Carports auf den Grundstücken vorgesehen.

Abbildung 7: Erschließung und Bebauung Entwurf (links) und Variante (rechts)



Bebauungskonzept Variante

In der Variante zum Bebauungskonzept ist das nördliche Grundstück geteilt, das Bestandswohngebäude ist durch zwei neue Wohngebäude ersetzt. Die Zufahrt zu dem hinteren Grundstück erfolgt über das an der Triftstraße gelegene Nachbargrundstück (36/4). Damit werden die zwei an den Streesengraben anschließenden Grundstücke 36/5 und 36/6 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück 36/4 erschlossen. Die reduzierte Erschließung soll zu einem geringen Erschließungsaufwand beitragen, die versiegelte Fläche gering halten und dazu beitragen den grünen Charakter im Plangebiet zu stärken.



Gemeinde Dreikaiserbäder
Ortsteil Heringsdorf
Bebauungsplan Nr. 4 'Triftstraße - Bereich der ehemal. Gartenanlage im Ortsteil Heringsdorf'

Bebauungskonzept 1:1000

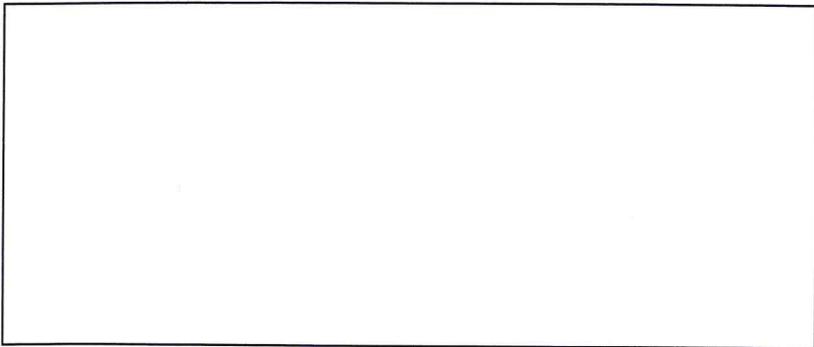


Landesplanung:
VERBUND LÄNDLICHE VERBÄNDER UND VERBÄNDERTEILNER | Landesplanung
Wilhelmstraße 2-4 | 18055 Heringsdorf
Tel. 0391 203 24 00 | Fax 0391 204 47 55

planungsgruppe 4

Überplanung für Kommunen/Regionen:
Jochen-Heinrich-Str. 37 | D-10117 Berlin
www.planungsgruppe.com
Tel. 030 69389333 | Fax 030 69389330





Gemeinde Dreikaiserbäder
Ortsteil Heringsdorf
Bebauungsplan Nr. 16 'Triftstraße' -
Bereich der ehemal. Gartenanlage

Bebauungskonzept
Variante

1:1000



planungsgruppe

Landesarchitekten
Berliner Institut für Stadt- und Landschaftsplanung
Märkische Straße 2-4 | 13053 Berlin
www.planungsgruppe.de

Urbanplanung für Kommunen in Region Ernst
Tel. 030 4111 1111 | Fax 030 4111 1112
www.pgb-berlin.de | e-mail: pgb@pgb-berlin.de
JAN 2008/09/10/11/12/13/14/15



10 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Planungsziele

Resultierend aus der Situationsanalyse ergeben sich auch im Hinblick auf die übergeordneten Leitlinien folgende landschafts- und freiraumplanerische Ziele für den Geltungsbereich:

- Entwicklung eines kleinteiligen, stark durchgrüntes Wohngebiets,
- Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Entwicklung von neuem Obstbaumbestand.

Im Folgenden werden die geplante Maßnahme sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschrieben. Anschließend werden den Eingriffen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in der Bilanz gegenübergestellt.

10.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht den Erhalt der gärtnerischen Prägung der Bauflächen vor. Hierfür wird festgelegt, dass auf den Grundstücken Bäume anzupflanzen oder zu erhalten sind sowie standortgerechte, gebietstypische Gehölzbestände zu entwickeln sind. Einzelbäume sind zudem zu Erhaltung vorgesehen.

10.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund des Vorhabens

Für die Wohnbebauung einschließlich der Nebenflächen werden Flächen in Anspruch genommen, die heute den Biotoptypen der Hausgärten mit Großbäumen (PGB) oder Ziergärten (PGZ) angehören. Teilweise werden auch Flächen versiegelt, die heute schon versiegelt sind. Die verbleibenden Freiflächen der Grundstücke werden sich in den Biotoptyp Ziergarten wandeln. Die folgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick über die Veränderungen, die durch die Baugebietsentwicklung entstehen:

Tabelle 4: Geplante Beeinträchtigungen / Veränderungen

Totalverlust	
Versiegelung durch Baukörper und hälftiger Nebenanlagen	
von Ziergärten (PGZ)	1.440 qm
Teilversiegelte Befestigung von hälftigen Nebenanlagen (Stellplätze in Rasengitter o.ä.)	
von Ziergärten (PGZ)	354 qm
Funktionsverlust	
Vegetationsumwandlung in Ziergärten	
von Ziergärten (PGZ)	1.340 qm
von älteren Einzelbäumen (BBA)	126 qm
von jüngeren Einzelbäumen (BBJ)	77 qm
Keine Eingriffe	
Beibehaltung des Biotopwerts	
Versiegelung durch Baukörper und Nebenanlagen von bereits versiegelten Flächen (OE)	335 qm
Freiflächen der Bauflächen im Bereich von Ziergärten (PGZ)	2.003 qm
Summe	5.675 qm

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich die nachfolgenden Einzelbäume. Für sie ist aufgrund der fehlenden Erhaltungsfestsetzung von einem vollständigen Verlust auszugehen. Sollten darüber hinaus noch weitere geschützte Bäume auf den Baugrundstücken zu fällen sein, sind diese im Rahmen von Fällgenehmigungen durch die untere Naturschutzbehörde vom Verursacher gesondert auszugleichen.

Nr.	Baumart	Stamm- durchmesser in cm	Stamm- Umfang in cm	Kronen- durchmes- ser	Kronen- Fläche/m ²	Wertstufe
1	Tanne	0,5	157	6 m	28	1
2	Tanne	0,5	157	6 m	28	1

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe

Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Neuplanung im Planungsgebiet werden Flächenpotenziale für Wohnbebauung im bestehenden Siedlungsgebiet ausgeschöpft. Dies trägt dazu bei, die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Siedlungsbereich zu nutzen und einer weiteren Inanspruchnahme von Landschaft im Außenbereich entgegenzuwirken. Durch den Erhalt von Einzelbäumen entlang der Grundstücksgrenze werden Eingriffe in den Baumbestand teilweise ausgeschlossen und die schützenswerten Strukturen langfristig gesichert.

Minderungsmaßnahmen

Als Minderungsmaßnahme ist zum einen die geringe GRZ von 0,25 (innerhalb eines WA ist eine GRZ bis zu 0,4 nach BauNVO zulässig). Die Festsetzung zur Versickerung der auf den Bauflächen anfallenden Niederschläge trägt ebenfalls zur Minimierung der Beeinträchtigungen im Geltungsbereich bei.

Kompensationsmaßnahmen

Als Maßnahmen mit positiven Effekten für Boden, Natur und Landschaft erfolgt die Anpflanzungen von standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen auf mindestens 15 % der Freiflächen auf den Baugrundstücken. Diese Anpflanzungen stellen jedoch entsprechend der Stellungnahme 70.5-03-32-B16-001-2005 der unteren Naturschutzbehörde gestalterische Maßnahmen dar und werden nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Im Plangebiet selber ist aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen als Ausgleich lediglich die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken umsetzbar.

Tabelle 5: Geplante Kompensationsmaßnahmen

Einzelbaumpflanzung	
mindestens 18 Stück Bäume auf den Grundstücken á 25 qm (je 250 qm Grundstücksfläche ein Baum, 5 erhaltenden Bäumen)	450 qm



-  Bauflächen mit gärtnerisch angelegten Freiflächen (Ziergärten)
-  Anpflanzung standortgerechter, gebietstypischer Gehölzbestände auf den Baugrundstücken
-  zu erhaltender Baum

Plan Nr. 3 | M 1:1.000 | 15.10.2004 | Kfj

Grünordnungsplan

Gemeinde Seebad Heringsdorf B-Plan Nr. 16 "Tritfstraße" Grünordnungsplan



SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Seebauer | Wefers | Partner GBR
12453 Seebad Heringsdorf
Tel. 0451 3372 28-40 | Fax 0451 3372 28-42
Telefax 0451 3372 28-41 | E-Mail: info@seebauer-wefers.de
www.seebauer-wefers.de

10.4 Eingriffsbilanzierung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs folgt den Vorgaben, die in der Anlage 11 der Veröffentlichung "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999) genannt werden.

Grundlage zur Beurteilung des Eingriffs ist die Flächenerfassung der betroffenen Biotoptypen. Die Biotopwertestufung wurde in Kapitel 3.4 abgeleitet. Darauf aufbauend wird den Biotopwertestufungen jeweils ein Kompensationserfordernis zugeordnet, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen. Die Zuordnung erfolgt nach der folgenden Beziehung:

Tabelle 6: Allgemeine Zuordnung von Kompensationserfordernissen zu Biotopwertstufen

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)
0	0 – 0,9 fach
1	1 – 1,5 fach
2	2 – 3,5 fach
3	4 – 7,5 fach
4	8 fach und größer

Bei der Werteinstufung "0" sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln. Bei der Werteinstufung ab 1 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln. Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Entsprechend der vorliegenden Ausprägung der Werte und Funktionen im Vorhabenbereich wird folgende Zuordnung von Kompensationserfordernissen zu den Biotoptypen vorgenommen:

Tabelle 7: Zuordnung der Kompensationserfordernisse im Vorhabenbereich

Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationserfordernis
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1 fach
13.8.4	Ziergarten (PGZ)	0	0,8 fach
14.4	versiegelten Flächen (OE)	0	0 fach

In einer weiteren Stufe ist die Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen zu berücksichtigen: Die Lage von Vorhabenbereichen in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die vorhabenbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes macht eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig. Bei bereits gegebener Vorbelastung ist das Kompensationserfordernis zu senken. Der Berechnung der Zu- bzw. Abnahme liegen folgende Tabellen zugrunde:

Tabelle 8: Bestimmung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Grad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen
1	≤ 50 m
2	≤ 200 m
3	≤ 800 m
4	> 800 m

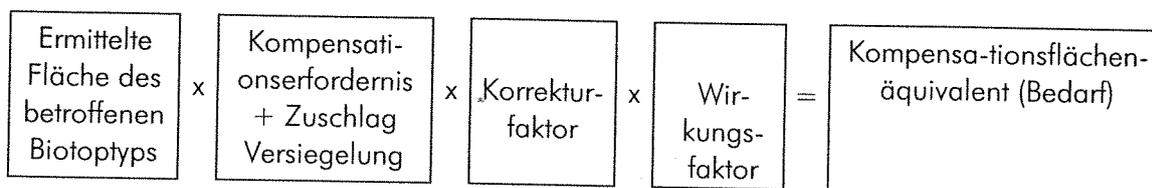
Tabelle 9: Ermittlung des Korrekturfaktors

Kompensationserfordernis	Freiraum-Beeinträchtigungsgrade			
	1	2	3	4
Korrekturfaktor	x 0,75	x 1,0	x 1,25	x 1,5

Im Planungsbereich liegt der Abstand zu vorhandenen Störquellen unter 50 m, weil die Flächen südlich und östlich des Plangebietes bebaut sind. Damit beträgt der Korrekturfaktor, um den sich das Kompensationserfordernis reduziert, 0,75.

Die Beeinträchtigungsintensitäten, die von dem Vorhaben ausgehen, sind nach mittelbarer und unmittelbarer Wirkung (Wirkfaktor) zu unterscheiden. Bei dem Vorhaben der Wohnbebauung werden die betroffenen Biotoptypen unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen (Wirkfaktor=1). Mittelbare Wirkungen wie negative Randeinflüsse durch Lärm oder Störungen auf benachbarte Biotopflächen werden vorübergehend während der kurzen Bauphase auftreten, sind im übrigen aber nicht über das bereits vorhandene Maß hinaus zu erwarten.

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich aus folgender multiplikativer Verknüpfung:



Die Tabelle 10 ermittelt entsprechend der oben genannten Formel den Kompensationsbedarf, der durch Eingriffe des Vorhabens entsteht.

Der über den Biotoptyp ermittelte Kompensationsbedarf integriert damit auch die allgemeinen Kompensationserfordernisse der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild und benennt einen multifunktionalen Ausgleich.

Tabelle 10: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotoptyp	Flächenverbrauch in qm	Kompensationserfordernis, zzgl. Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent in qm
Neuersiegelung durch Baukörper einschl. Nebenanlagen und Erschließungsflächen				
von Ziergärten (PGZ)	1.440	x (0,8 + 0,5)	x 0,75	1.404
Teilversiegelte Befestigung von Nebenanlagen (z.B. Stellplätze mit Rasengittersteinen)				
von Ziergärten (PGZ)	354	x (0,8 + 0,2)	x 0,75	267
Vegetationsumwandlung in Ziergärten				
von Ziergärten (PGZ)	1.437	x (0,8)	x 0,75	862
von jüngeren Einzelbäume (BBJ)	56	x (1,0)	x 0,75	42
ΣEingriffe				2.575

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs führt insgesamt zu einem Flächenäquivalent von 2.575 qm für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen.

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Da keine Betroffenheit besonders wertvoller landschaftlicher Freiräume durch das Vorhaben zu erwarten ist, sind zusätzliche additive Erhöhungen des Kompensationsbedarfs aus diesem Schutzgutaspekt nicht abzuleiten.

Die Neugestaltungsmaßnahmen der Außenanlagen sind geeignet das Landschaftsbild wiederherzustellen. Entsprechend ergeben sich auch keine zusätzlich additiv zu berücksichtigenden Kompensationserfordernisse für besonders hervorzuhebende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Auch abiotische Sonderfunktionen des Naturhaushaltes liegen entweder im B-Planbereich nicht vor oder sind durch die Planung nicht betroffen, so dass ebenfalls keine zusätzlichen additiven Kompensationsbedarfe für Naturhaushaltsfaktoren zu berücksichtigen sind.

10.5 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet

Innerhalb des Planungsgebietes sind lediglich die Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken als Kompensationsmaßnahmen umsetzbar. Hierbei ist je 250 qm Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen, was bei einer Geltungsbereichsgröße von 5.675 qm 23 Bäumen entspricht. Vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierbei ange-

rechnet werden. Da fünf Bäume zur Erhaltung festgesetzt werden, ist von 18 Neupflanzungen auszugehen.

Den Kompensationsmaßnahmen wird ein Biotopzielwert zugeordnet, der bei planmäßiger Entwicklung des Biotoptyps in einem Zeitraum von 25 Jahren erreicht werden kann. Die Feststellung der Wertigkeit von geplanten Kompensationsmaßnahmen orientiert sich an der Anlage 11 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999). Für die hier geplante Maßnahme wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Bäumen festgesetzt. Nach der Bestimmung der Wertstufe des Zielbiotops (Wertstufe 1) ist anhand von Tabelle 6 die Kompensationswertzahl (1) zu ermitteln.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Kompensationsmaßnahmen je nach Lage der neu zu schaffenden Biotoptypen, von den Wirkungen des Projektes oder anderer anthropogener Einrichtungen betroffen sein können. Ist dies nicht zu vermeiden, führt eine mittelbare Betroffenheit zu einer Verminderung der Kompensationsleistung (vgl. Tabelle 7). Die Randeinflüsse des Vorhabens bzw. auch die Wirkungen anderer anthropogener Einrichtungen innerhalb einer Wirkzone werden über einen Leistungsfaktor in die Berechnung einbezogen. Im vorliegenden Fall wird für die Kompensationsmaßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt.

Die Ermittlung des Kompensationsäquivalents der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt sich nach der folgenden mathematischen Verknüpfung:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Fläche der} \\ \text{Kompensations-} \\ \text{maßnahme} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Kompensations-} \\ \text{wertzahl + Auf-} \\ \text{schlag Entsiege-} \\ \text{lung} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Leistungsfaktor} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Kompensationsflächen-} \\ \text{äquivalent} \\ \hline \end{array}$$

Tabelle 6: Geplante Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Kompensationsmaßnahme	Fläche in qm	Kompensati- onswertzahl,	Leistungs- faktor	Flächenäqui- valent in qm
Baumpflanzung				
Anpflanzung von Einzelbäumen auf Baugrundstücken	450	x 1,0	x 0,5	225
ΣKompensation				225

Die im Vorhabenbereich vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erreichen ein Flächenäquivalent von 225 qm. Nach Gegenüberstellung des Eingriffsumfangs (2.575 qm) mit den Kompensationsmaßnahmen (225 qm) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.350 qm. Der Eingriff ist damit innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen.

Mögliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Aufgrund des bestehenden Kompensationsdefizits innerhalb des Planungsbietes von 2.350 qm Flächenäquivalent sind geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe umzusetzen.

Hierfür ist die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland am nordöstlichen Rand des Gothensees geplant. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Gotensee und Thurbruch.

Das Flurstück 36, Flur 3 der Gemarkung Gothen ist insgesamt 16.044 qm groß und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Der Landschaftsplan stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit eingestreuten Gehölzinseln und einer Grünlandnutzung für etwa 50-100 m östlich des Weges am Gothensee und für den übrigen Bereich Ackernutzung dar. Es befindet sich in Hanglage und fällt zum Gothensee hin um ca. 5-10 m ab.

Geplant ist entsprechend den Zielvorgaben des Landschaftsplanes eine extensive Grünlandnutzung für einen westlichen Teilbereich des Grundstücks. Nach einer einmaligen Ansaat einer geeigneten Wiesen-/Grünlandmischung ist eine Aushagerung der Flächen durch 1-2-malige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes vorgesehen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt soll die Fläche durch behutsame Anpflanzung von Feldgehölzen aufgelockert werden, ohne die Blickbeziehung zum Gothensee zu beeinträchtigen.

Neben den ökologisch günstigen Wirkungen auf der Fläche selber sind mit der Maßnahme auch positive Effekte für den benachbarten Gothensee zu erwarten. Der Eintrag von Nährstoffen und ggf. Pflanzenschutzmitteln in den See reduziert sich indem die heutige Ackerfläche aus der intensiven Nutzung herausgelöst wird. Gleichzeitig kann die Fläche eine Pufferfunktion für das Naturschutzgebiet zu den anschließend verbleibenden Ackerflächen übernehmen. Für die nähere Umgebung kann die Maßnahme zudem eine Initialwirkung entfalten, der weitere Extensivierungen folgen können.

Tabelle 7: Umfang der zusätzlichen Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

Kompensationsmaßnahme	Fläche in qm	Kompensations- wertzahl,	Leistungs- faktor	Flächenäquiva- lent in qm ²
Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland				
Teil des Flurstücks 36, Flur 3, Gemarkung Gothen	1.500	x 2,0	x 1	3.000
Σ Kompensation				erreicht

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 (1) BauGB zwischen dem Investor, der Gemeinde und dem Landkreis abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird auch die Verfügungsgewalt und die jährliche Pflege der Flächen gesichert. Die oben genannte Maßnahme ist daher kurzfristig umsetzbar. Sie soll im Zusammenhang mit notwendigen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße, Teilbereich 1b im Ortsteil He-

ringsdorf" erfolgen. Die Maßnahmen sichern einen vollständigen Ausgleich für die Eingriffe im Geltungsbereich.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in privatem Eigentum. Der Nachweis wurde über einen Grundbuchauszug erbracht. Der Eigentümer der Flächen verpflichtet sich schriftlich gegenüber der Gemeinde die Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen und die Maßnahmen umzusetzen. Hierzu wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer, der Gemeinde und dem Landkreis abgeschlossen.

Zur Kompensation der Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße, Teilbereich 1b im Ortsteil Heringsdorf" ist geplant, einen 4.000 qm großen Flächenanteil des genannten Flurstücks als extensive Grünlandfläche umzuwandeln. Die Bündelung der Kompensationsmaßnahmen führt dabei zu einer höheren ökologischen Wirksamkeit.

10.6 Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplans als Festsetzungen im Bebauungsplan

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Mit der Übernahme der Darstellungen des grünordnerischen Fachbeitrags als Festsetzungen in den Bebauungsplan wird den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege Rechnung getragen.

Die Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenraum sowie von Gehölzpflanzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke tragen dazu bei, dass ein hoher Grünanteil auf den bereits intensiv genutzten Flächen der Erholungs- und Freizeitgärten gesichert wird. Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 gewährleistet, dass auf den bereits versiegelten Flächen die Eingriffe in Natur und Boden gering sein werden. Aufgrund des sensiblen Umgangs mit Natur und Landschaft bei der Entwicklung der Flächen wird auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet.

Die Festsetzung Nr. 3 des Grünordnungsplans („Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind auf mindestens 15 % der Grundstücksfreifläche standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen“) wird nicht übernommen, da sie nicht prüfungsfähig ist. Die Pflanzungen nach dieser Festsetzung sind nicht Teil der Bilanz des Eingriffsausgleichs.

Die zum Erhalt vorgeschlagenen Bäume im östlichen Teil des Plangebiets (am Graben) werden über die textliche Festsetzung Nr. 9 gesichert.

11 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig. Aus Gründen der Wahrung einer ruhigen Wohnnutzung sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Sie fügen sich darüber hinaus nicht in die fast ausschließlich von Wohnnutzung geprägte örtliche Situation ein und sind städtebaulich in diesem Bereich daher nicht gewünscht. (TF 1)

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine GRZ von 0,25 zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die festgesetzten Werte GRZ 0,25 sowie ein Vollgeschoss orientieren sich an der im östlichen Bereich anschließenden Bebauung. Diese Bebauungstypologie bestimmt den Großteil des Siedlungsbereichs im Ortsteil Heringsdorf/ Neuhof. Das Gebiet trägt damit zur Abrundung des Siedlungsbildes bei. Die zulässigen Höchstwerte der BauNVO sind nicht herangezogen worden, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern und somit die Voraussetzungen für den angestrebten Charakter eines durchgrünten Wohngebiets mit geringer Dichte zu schaffen.

Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Hauptbaukörper. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden, d.h. eine GRZ von 0,25 entspricht einer potenziellen Gesamtversiegelung von $0,375 = 37,5\%$ des Grundstücks.

Um dem Siedlungsbild Rechnung zu tragen, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe bezieht sich auf den innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche festgelegten Höhenbezugspunkt. Dabei handelt es sich um einen entsprechend der Topographie gemittelten Wert. (TF 2)

Mit der Festsetzung Nr. 4 („Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig“) ist die Errichtung von maximal 14 WE im Plangebiet möglich. Damit soll dem in der Wohnraumbedarfsanalyse für den FNP Heringsdorf festgestellten Wohnraumbedarf bis 2010 Rechnung getragen werden. Das angezeigte Planungsziel von 14 neuen Wohneinheiten für das Plangebiet wird durch diese Festsetzung gesichert. (TF 4)

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle soll dem Bedarf an Einfamilienhäusern im Ortsteil Heringsdorf Rechnung getragen werden. Aufgrund der im Ortsteil vorhandenen und im östlichen Bereich anschließenden Bebauung, die vorwiegend aus Einzelhäusern besteht, setzt der

Bebauungsplan eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise fest. Die Festsetzung dient in Verbindung mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 der Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebiets mit großen Gartenbereichen und damit der Errichtung von Einfamilienhäusern. (TF 3)

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum möglich zu machen wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u. ä., um bis zu 1,5 m zulässig ist. (TF 5)

Erschließung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Grundstücks 36/5 wird im Bebauungsplan ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks 36/5 festgesetzt. (TF 6)

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts soweit wie möglich zu vermeiden. Die Festsetzung sichert, dass das von den bebauten Flächen abfließende Niederschlagswasser dem Naturraum wieder zugeführt wird. (TF 7)

Anpflanzungen und Bindungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Um das grünordnerische Konzept und die zu pflanzenden Gehölze mit ihren positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft langfristig zu sichern, werden der dauerhafte Erhalt und das Nachpflanzen bei Abgang der Gehölze festgesetzt. Damit soll ein hoher Grünanteil im Gebiet hergestellt und gesichert werden. (TF 8 und 9)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1.

Der Ausschluss von Flachdächern und die Festsetzung der Dachneigung (15°-55°) sollen die Entwicklung einer Bautypologie nach Vorbild der ortstypischen Bebauung gewährleisten sowie zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Siedlungsbild beitragen.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden zu minimieren, dürfen die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte und im Erdgeschossbereich zulässig.

12 FLÄCHENBILANZ

NR.	FLÄCHE / NUTZUNG	ha (ca.)	in %
	Geltungsbereich	0,6	100
1	Allgemeines Wohngebiet	0,6	100

PLANZEICHENERKLÄRUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. I (höchstens)

0,25

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,25

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

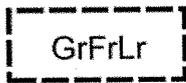
O

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

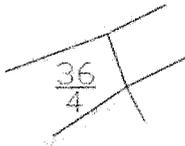
BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

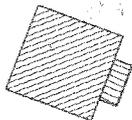


ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Standort aufgemessen).

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

• 22.2

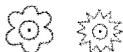
HÖHENPUNKT

⊕ 3,1m

HÖHENBEZUGSPUNKT



VORHANDENE BÖSCHUNGEN



VORHANDENE BÄUME

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2. Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Firsthöhe über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von $\ominus 3,1$ m über HN wie folgt festgesetzt:

	WA
Zulässige Firsthöhe (m)	9,0

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstrepfen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
6. Die Fläche GrFrLr ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Das auf den Dachflächen sowie auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
8. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Auf die erforderliche Anzahl von Baumpflanzungen sind vorhandene Bäume, sofern sie der Pflanzliste sowie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, anzurechnen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

9. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB betroffene Bäume und Sträucher sowie vorhandene standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu ersetzen. Die Nachpflanzung eines abgängigen festgesetzten Baumes kann um bis zu 2 m vom ursprünglichen Standort abweichen. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

PFLANZLISTE

Bäume

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelbeere
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Wildbirne
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Arctostaphylos uva-ursi	Bärentraube
Calluna vulgaris	Besenheide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Empetrum nigrum	Krähenbeere
Frangula alnus	Faulbaum
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit 15° bis maximal 55° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, wie Eingangsüberdachung, Erker und Gauben sowie für Carports.

STELLPLÄTZE

Die Befestigung von Fußwegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (Rasenpflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß o.ä. sind unzulässig.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

1. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 1 bis 3 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3. ALTLASTEN

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist dem Antragssteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gem. § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 1994 (BGBl. I S. 2771) in Verbindung mit § 24 Abs. 2 AbfAlG M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

4. ABFALL

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

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 25. März 2002. BGBl. Jg. 2002 Teil I Nr. 22, S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 302)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I Nr. 48, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. 1359, 1380)

Gesetz zur Umsetzung der UVG-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz - LUmwRLUG M-V) vom 09. August 2002 (GS MV- GI Nr. 2129 - 6)