

**GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSdorf
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 57

**„1. Ergänzung und 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“**



SATZUNGSFASSUNG VON 09-2021

mit redaktioneller Anpassung von 09-2022 in Punkt 4, Seite 11

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1

	Seiten
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57	3 - 4
2. Anlass und Ziel der Planaufstellung	4 - 5
3. Rechtsgrundlagen	5 - 6
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsstand	6 - 11
5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57	12 - 39
5.1 Gegenüberstellung Bestand und Planung	12 - 14
5.2 Planzeichnung (Teil A)	14 - 17
5.3 Text (Teil B) und Nutzungsschablonen	17 - 39
5.4 Flächenbilanz	39
6. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	40 - 41
7. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange	42 - 55

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen	1 - 41
--	--------

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57

• Lage im Raum

Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Gemarkung	Ahlbeck
Flur	4
Flurstücke	103 und 104 (Ergänzungsgebiet) 105/1, 105/3, 105/5 und 105/6 (Änderungsgebiet)

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 8 Wohngebiet „Am Jägersberg“ der ehemaligen Gemeinde Ahlbeck befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Ortsteils Seebad Ahlbeck.

Er wird im Norden durch Wohnbebauung, durch Waldflächen, im Osten durch die Landesstraße L 266 und die Bahnstrecke Heringsdorf- Ahlbeck, im Süden durch Grünland und im Westen durch Sukzessionsflächen und Wald begrenzt. Von Nordosten nach Südwesten wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Heringsdorf - Wolgast räumlich getrennt.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ sind ausschließlich Flächen südlich des Gothenweges.

Als Änderungsgebiet werden die gemäß Ursprungssatzung als Baugebiet 7 bezeichneten Grundstücke einbezogen.

Als Ergänzungsgebiet werden die sich unmittelbar westlich anschließenden Flurstücke 103 und 104 aufgenommen, die bereits eine langjährige Nutzung durch Nebenanlagen aufweisen.

• Eigentumsverhältnisse

Alle einbezogenen Flurstücke sind Privateigentum ortsansässiger Bürger der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

• Größe des Geltungsbereiches

Ergänzungsgebiet: rd. 1.810 m²

Änderungsgebiet: rd. 2.456 m²

Gesamt: rd. 4.266 m²

• Bestandssituation

Änderungsgebiet

Auf dem Flurstück 105/6 befindet sich ein Wohngebäude (Altbestand). Auf Flurstück 105/1 wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 ein Einfamilienhaus errichtet.

Die Freiflächen weisen siedlungstypische Pflanzungen (Hecken, Rasen) auf. Eine Walnuss und eine Fichte bilden markante Einzelbaumstrukturen.

Entlang der östlichen Grenze zum Flurstück 106 befindet sich eine Baumreihe aus Linden, deren Einzelbäume gemäß der Ursprungssatzung unter Erhaltungsgebot festgesetzt sind.

Ergänzungsgebiet

Die Flächen wurden zur Hoflage des Änderungsgebietes gezählt.

Etwa mittig der Fläche befindet sich ein Nebengebäude, welches für Lager- und Abstellräume genutzt wird. Außerdem sind eine Garage und 2 Schuppen vorhanden. Die Freiflächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen gekennzeichnet. Mit Ausnahme einzelner Bäume (Walnuss, Birke) ist das Ergänzungsgebiet gehölzfrei.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist der Antrag der Grundstückseigentümer zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen im Ergänzungsgebiet. Das Ergänzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit noch als Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB ausgewiesen.

Das Ergänzungsgebiet schließt unmittelbar westlich an das Änderungsgebiet an. Die Flächen sind durch die bauliche und gärtnerische Nutzung des Änderungsgebietes geprägt. Im Norden und Süden wird der Bereich durch Wege begrenzt und im Westen ist eine natürliche Abgrenzung durch ruderalen Gehölzaufwuchs und eine Böschung gegeben.

Daher stellt das Ergänzungsgebiet eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit zur Erschließung einer kleinteiligen Standortreserve und Arrondierung dar.

Das Änderungsgebiet wird einbezogen, um ein zusätzliches Baufeld auszuweisen und um die Erschließung der rückwärtig des Gothenweges gelegenen Grundstücke des Ergänzungs- und Änderungsgebietes zu regeln.

Da sich die gesamtgemeindlichen Planvorstellungen grundsätzlich mit dem Antrag der Grundstückseigentümer decken, hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf am 26.04.2012 den Beschluss zur Aufstellung der Planergänzung gefasst.

Im Aufstellungsbeschluss wurde hierzu ausgeführt:

„**Ziel** der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Verbindung mit einer Verbesserung und Aufwertung der städtebaulichen Situation als Abrundung zur bestehenden Bebauungsstruktur.“

Anmerkung:

Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde das Vorhaben als „1. Ergänzung“ bezeichnet. Da auch Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 einbezogen werden, erfolgt im weiteren Verfahren die Richtigstellung der Bezeichnung als Bebauungsplan Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 28.09.2017 den Beschluss zur Überleitung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 in den Bebauungsplan Nr. 57 gefasst. Mit Schreiben der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 18.01.2018 wurde dem Landkreis Vorpommern - Greifswald, Amt für Bau und Naturschutz, eine Kopie des Beschlusses übergeben.

Der wesentliche **Inhalt** der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 besteht darin, für die einbezogenen Grundstücke die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorzunehmen.

Zugelassen werden Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen als Einzelhäuser.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Vorhaben in die Siedlungsstruktur einfügen und den Bereich städtebaulich aufwerten.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung der Grundstücke ist durch Anbindung an den nördlich angrenzenden Gothenweg gesichert.

3. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 57:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

4. Übergeordnete Planungen/Planungsstand

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 18.06.2013 mitgeteilt:

„Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei der Ergänzungsfläche um eine kleinteilige Ortsarrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) wird der Planungsraum als Vorranggebiet Trinkwasser dargestellt.

Nur unter dem Vorbehalt, dass die Planung den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entspricht (Ziel 5.5.1 (1) RREP VP) kann eine Vereinbarung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt werden.“

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, SB Bauleitplanung wies in den Gesamtstimmungen vom 29.05.2013 zur Planungsanzeige und vom 30.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB darauf hin, dass

„im weiteren Planverfahren die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen ist.“

a) Vereinbarkeit mit den wasserrechtlichen Rechtsbestimmungen

Im Rahmen des Scoping- Termins am 23.10.2013 wurden die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald und der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom über die konkreten Planungsabsichten informiert.

Im Anschluss daran hat die Gemeinde Heringsdorf die untere Wasserbehörde um eine ergänzende Stellungnahme zur Planungsanzeige ersucht, die in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom mit Schreiben vom 31.01.2014 vorgelegt wurde:

„Die Baugebiete 7 und 8 befinden sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Trinkwasserschutzzonen für die Wasserfassung Ahlbeck wurden auf Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17. April 1963 festgelegt und sind gemäß § 136 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) weiterhin gültig und haben weiter Bestandskraft.

Entsprechend § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101* sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden.

So weisen beispielsweise das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf und sind daher in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen unter anderem von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, die in aufgrund früherer wasserrechtlicher Vorschriften festgelegten Schutzgebieten im Sinne des § 136 LWaG MV fortgelten, wenn die Ausnahmen dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Dem jeweiligen Antragsteller wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass er einen entsprechenden formlosen Antrag beim Bauamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald einreicht.

In der o.g. wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung würde aufgrund der Lage in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck unter anderem mit folgenden Auflagen zu rechnen sein:

- Eine Unterkellerung von Gebäuden wird untersagt.
- Die Installation von Öltanks und die Errichtung von Ölheizungsanlagen werden untersagt.
- Das Errichten und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren werden untersagt.
- Das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) wird untersagt.
- Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z.B. Brauchwasser für Bewässerungszwecke) werden untersagt.“

Auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde erfolgte eine Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV als „Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung Trinkwasserschutzzone II gemäß § 9 (6) BauGB“.

Im Text (Teil B) wurden unter „Nachrichtliche Übernahmen“ im Punkt „Festsetzungen zum Trinkwasserschutz gemäß § 9 (6) BauGB“ die Darlegungen der unteren Wasserbehörde aufgenommen.

Eine Ausnahme im Interesse des Allgemeinwohls ist begründbar, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 eine kleinteilige Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen werden soll.

Die untere Wasserbehörde hat mit der abschließenden Stellungnahme vom 05.02.2021 für die einzelnen Bauvorhaben die Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV unter Einhaltung von Auflagen in Aussicht gestellt.

b) Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden in den Fachplanungen umfassend berücksichtigt. Die vom Landkreis Vorpommern – Greifswald, Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege, in der zur Planungsanzeige abgegebenen Gesamtstellungnahme vom 29.05.2013 erteilten Vorgaben wurden beachtet.

- Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

- Landschaftsschutzgebiet

Sowohl das Ergänzungsgebiet als auch das Änderungsgebiet befinden sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Gemäß Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde wurde durch die Gemeinde Heringsdorf mit Schreiben vom 07.10.2020 für das Bebauungsplangebiet Nr. 57 ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 16.11.2020 für die betroffenen Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 57 die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung des Landkreises Ostvorpommern zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) erteilt.

Eine Ausgliederung der betroffenen Flächen aus der Schutzgebietsausweisung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beantragt.

- Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes von 08-2013 wurde am 23.10.2013 ein Scoping- Termin durchgeführt, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB beraten und festgelegt wurden.

Dem in der Checkliste vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde seitens des Sachgebietes Naturschutz/Landschaftspflege zugestimmt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora, Boden sowie Trinkwasserschutz Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können.

Gesetzlich geschützte Biotope werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich und gemeindlich geschützte Einzelbaumbestände. Fällungen von einzelnen Bäumen können aufgrund von planerischen Zwängen nicht vermieden werden. Die Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Dem vorgelegten Umweltbericht wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde abschließend im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf von 05-2020 mit Stellungnahme vom 12.11.2020 zugestimmt.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit der Errichtung von Wohnbebauungen im Ergänzungsgebiet sind Verluste von siedlungstypischen Vegetationen und zusätzliche Bodenversiegelungen verbunden, die eine Kompensation erforderlich machen. Der Eingriff wurde separat für jedes Baugrundstück ermittelt, so dass die Kompensationserfordernisse grundstücksbezogen, zugeordnet werden können.

Die Ausweisung eines Baugebietes im Änderungsgebiet bedingt keine zusätzlichen Eingriffe, da die Verluste und Flächenversiegelungen bereits in die Flächenbilanzen der Ursprungssatzung eingegangen sind.

Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Kompensation der Eingriffe soll durch die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ (VG 015) erreicht werden.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Bei den Bestandsaufnahmen wurden keine Nist- und Brutplätze für Vögel an den zum Abriss vorgesehenen Baulichkeiten vorgefunden.

Die Gebäude haben als Quartiere für Fledermäuse keine Eignung. Auch in Anbetracht der vorhandenen Habitatausstattung und der von den siedlungstypischen Nutzungen ausgehenden Störwirkung ist ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nicht wahrscheinlich. Mit der Festlegung von Bauzeiten für den Gebäudeabbruch und für Gehölzrodungen soll den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen und ein Restrisiko für den Verlust geschützter Tierarten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der abschließenden Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf von 05-2020 wurde seitens des Amtes für Raumordnung erklärt, dass dem Bebauungsplan Nr. 57 die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Seitens des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, wurde mit Stellungnahme vom 12.11.2020 erklärt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens abschließend mitgetragen werden.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heringsdorf ist der Bereich der 1. Ergänzung als Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB und zusätzlich überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB mit Zweckbestimmung Trocken- und Magerrasen und als Fläche für Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung für die Eingrünung von Siedlungsflächen ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan Nr. 57 für das Ergänzungsgebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 57 werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich berücksichtigt.

Hierzu werden die zusätzlich ausgewiesenen 4 Wohneinheiten in die gemeindliche Gesamtbilanzierung eingestellt.

Planungsstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 26.04.2012 den **Beschluss zur Aufstellung** der „1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“, fortführend als Bebauungsplan Nr. 57 bezeichnet, gefasst und im „Kaiserbäder- Boten“ am 20.06.2012 bekanntgemacht.

Die Beschlüsse zur Überleitung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 in den Bebauungsplan Nr. 57 und zur Einstellung des ursprünglichen Verfahrens wurden durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf am 28.09.2017 gefasst.

- Die zur Planungsanzeige vom **26.04.2013** eingegangenen Hinweise und Auflagen aus den Stellungnahmen der Raumordnung und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- Anhand des städtebaulichen Konzeptes mit Stand von 09-2013 sowie der Checkliste wurde im Rahmen des **Scoping- Termins am 23.10.2013 eine** Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung vorgenommen.
Die Ergebnisse des Scoping- Termines wurden bei der Ausarbeitung des Planvorentwurfes umfassend berücksichtigt.
- Der **Vorentwurf** mit Stand von **08-2017**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wurde vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 öffentlich ausgelegt und den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf mit Stand von 08-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 05-2020** erarbeitet und von der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf am **24.09.2020** befürwortet und die öffentliche Auslage der Entwurfsunterlagen bestimmt.
Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum **vom 02.11.2020 bis einschl. 04.12.2020** öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bebauungsplan Nr. 57 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heringsdorf befindet sich jedoch in Neuauflage.
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, welcher der Genehmigung bedarf.

Nach Vorliegen der Genehmigung kann die Bekanntmachung der Satzung vorgenommen und damit die Rechtskraft der Satzung erlangt werden.

Davon unbenommen ist bis zum Inkrafttreten der Neuberechneten Trinkwasserschutzzonen für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II zu beantragen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57

5.1 Gegenüberstellung Bestand und Planung

Um einen Gesamtüberblick zu den Änderungen zu erhalten, soll nachfolgende Gegenüberstellung der Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 mit den Anpassungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 57 dienen. **Änderungen sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.**

Im Anschluss daran werden die wesentlichen Änderungen der Planzeichnung (Teil A), des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen näher erläutert.

verwendete Gebietsbezeichnungen:

Änderungsgebiet: Baugebiete 7.1 und 7.2

Ergänzungsgebiet: Baugebiet 8.1

	Festsetzungen gemäß rechtskräftigem B- Plan Nr. 8	Festsetzungsänderungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 57
I. Planungsrechtliche Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
(§) 9 (1) 1 BauGB)		
Baugebiete 7.1 und 7.2	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Ausschluss von Ferienwohnungen
Baugebiet 8.1	/	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Ausschluss von Ferienwohnungen
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
(§) 9 (1) 1 BauGB)		
GRZ		
Baugebiet 7.1	0,3	0,3
Baugebiete 7.2 + 8.1	/	0,3
<u>Geschossigkeit</u>		
Baugebiet 7.1	II	II
Baugebiete 7.2 + 8.1	/	II
<u>Zulässige Höhe der baulichen Anlagen</u>		
Baugebiet 7.1	TH über OKG 3,80 m	TH über OKG 3,80 m
Baugebiete 7.2 + 8.1	/	TH über OKG 3,80 m

**Festsetzungen gemäß rechts-
kräftigem B- Plan Nr. 8**

**Festsetzungsänderungen
gemäß dem Bebauungsplan Nr. 57**

Bauweise

(§) 9 (1) 2 BauGB)

Baugebiet 7.1 o (offene Bauweise)
nur Einzelhäuser zulässig

o (offene Bauweise)
nur Einzelhäuser zulässig

Baugebiete 7.2 und 8.1 /

**o (offene Bauweise)
nur Einzelhäuser
zulässig**

Baugrenzen

(§) 9 (1) 2 BauGB)

Baugebiet 7.1

**Anpassung der Baugrenzen entspr.
der akt. Vermessung und
Bestandssituation**

Baugebiete 7.2 + 8.1

**Einordnung der Baugrenzen unter
Berücksichtigung städtebaulicher
Gesichtspunkte und der geplanten
Parzellierung**

Größe der Baugrundstücke

(§ 9 (1) 3 BauGB)

Baugebiet 7.1 F mind. 800 m²

F mind. 800 m²

Baugebiet 7.2 und 8.1 /

F mind. Einzelhausbeb. 500 m²

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

**Baugebiet 7.1 maximal 1 WE und 1 FW je WG
ausnahmsweise 1 EinliegerWE je WG**

maximal 2 WE je WG

Baugebiete 7.2 und 8.1 /

**maximal 1 WE je WG
(Einzelhäuser)**

Kapazitäten

Baugebiet 7.1 2 x maximal 1 WE und 1 FW
= 2 WE+2 FW

2 x maximal 2 WE = 4 WE

Baugebiete 7.2 und 8.1 /

**4 x maximal 1 WE = 4 WE
(Einzelhäuser)**

GESAMT = 8 WE

**davon 4 WE bereits in den Kapazitäten
der Ursprungssatzung enthalten, so
dass zusätzlich 4 WE bilanziert werden.**

Verkehrsflächen
(§ 9(1) 11 BauGB)

Die verkehrsseitige Erschließung ist über den Gothenweg gesichert.

Für die rückwärtig in 2. und 3. Reihe ausgewiesenen Grundstücke wird eine private Zuwegung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung in einer Breite von 4 m ausgewiesen. Der Nachweis der grundbuchlichen Sicherung und Baulasteintragung wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Baugebiet 7.1	Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig. Zu den Stellplätzen wurden keine gebietsspezifischen Regelungen getroffen.	Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist anzuwenden.
----------------------	---	--

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Baugebiete 7.2 + 8.1	/	Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heringsdorf ist anzuwenden. Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
-----------------------------	---	---

Regelungen zum Gehölzschutz/Bilanzierung
(§ 9 (1) 20,25 BauGB)

Baugebiet 7.1+7.2	Bestandteil des GOP zur Ursprungssatzung	Aktualisierung Bestands- und Konfliktplan und Anpassung der textl. Festsetzungen an die akt. Rechtsprechung, Festlegung von Ersatzpflanzungen für Baumfällungen
--------------------------	--	--

Baugebiet 8.1	/	Bestands- und Konfliktplan, Bilanzierung und Festlegung von Kompensationen sowie Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, Ergänzung zu textl. Festsetzungen
----------------------	---	--

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB)

Die in der Ursprungssatzung getroffenen Regelungen sollen für das Änderungsgebiet fortgelten und auf das Ergänzungsgebiet ausgedehnt werden.

Die Wiedergabe der Festsetzungen erfolgt im Unterpunkt „5.3 Text (Teil B) und Nutzungsschablonen“.

5.2 Planzeichnung (Teil A)

Kartenmaterial

Die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 8 i. d. F. der 2. Änderung beruht auf Katasterunterlagen, die zwischenzeitlich veraltet sind.

Daher wurde auf dem Plan ein gesonderter Planausschnitt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 angeordnet. Dieser basiert auf einem vom Vermessungsbüro Mathias - Anders - Böhne erstellten Lage- und Höhenplanes im Maßstab 1 : 500 von 08-2012.

Darunter wurde nachrichtlich der Bebauungsplan Nr. 8 i. d. F. der 2. Änderung in verkleinertem Maßstab 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 abgebildet.

Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenzen wurden auf dem aktuellen Planausschnitt mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Die einbezogenen Flurstücke sind im Punkt 1 der Begründung aufgelistet.

Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Für das Baugebiet 7.1 erfolgten geringfügige Korrekturen der beiden Baufelder gemäß der aktuellen Vermessung und des Gebäudebestandes.

Für das Baugebiet 7.2 wurde unter Berücksichtigung des Gebäude- und Gehölzbestandes ein zusätzliches Baufeld in 1. Reihe zum Gothenweg eingeordnet.

Im Ergänzungsgebiet (Baugebiet 8.1) wurden 3 Baufelder für die Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus festgesetzt.

Zur Rechtseindeutigkeit wurden die Baugrenzen mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermaßt.

Anmerkung:

Das im Baugebiet 7.1 (Flurstück 105/6) vorhandene Gebäude unterschreitet zum östlich angrenzenden Flurstück 106 die vorgeschriebene Abstandsfläche von 3,0 m. Durch den Grundstückseigentümer des Flurstückes 105/6 ist die Übernahme der erforderlichen Baulast für das Flurstück 106 nachzuweisen.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(§ 16 BauNVO)

Die Abgrenzung zwischen den Baugebieten wurde durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV („Perlenschnur“) gekennzeichnet, um die Trennung zwischen dem unterschiedlichen Maß der Nutzungen zu verdeutlichen.

Die Unterschiede liegen in der differenzierten Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke (siehe Text (Teil B) I.4).

Flächen für die Ver- und Entsorgung

(§ 9 (1) 12,14 BauGB)

Für die Abfuhr des Hausmülls wurde unmittelbar am Gothenweg eine Fläche als Sammelstelle für Hausmüllbehälter ausgewiesen.

Die Anwohner der rückwärtig gelegenen Grundstücke haben an den Abholtagen des Entsorgers die Müllbehälter dort zu deponieren, so dass ein Befahren des privaten Stichweges (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) nicht notwendig wird.

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Lt. Ursprungssatzung wurde eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (als GFL 11 bezeichnet) in einer Breite von rd. 2,5 m über das vormalige Flurstück 105/2 (aktuell Flurstücke 105/3, 105/5 und 105/6) und entlang der Grenze zu Flurstück 104 angeordnet.

Um die Erschließung der rückwärtigen Bebauung zu sichern, soll die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht künftig in einer Breite von mind. 4 m verlaufen. Damit würde auch ein notwendiger Abstand zum vorhandenen alten Wohngebäude (Flurstück 105/6) gesichert.

Anmerkungen:

Die grundbuchliche Sicherung der Zufahrt für Flurstück 105/1 wurde im Jahr 2001 über die Flurstücke 105/3, 105/5 und 105/6 in einer Breite von 5 m festgelegt. Dies war aber praktisch nicht umsetzbar, da der Abstand zwischen der Flurstücksgrenze 104 und dem Wohngebäude auf Flurstück 105/6 nur max. 3 m beträgt. Entsprechend verläuft in der Natur der Weg größtenteils über Flurstück 104.

Die Anpassung der örtlichen Einordnung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher für die praktische Umsetzung der Vorhaben unabdingbar.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist entsprechend den Eigentumsverhältnissen dem Baugebiet 7.1 zuzuordnen.

Im Text (Teil B) ist hierzu bereits unter I. 11 festgesetzt, dass auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

Das Erfordernis zur Anpassung der Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes resultiert aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für die rückwärtigen Grundstücke bis zum Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche und der Sicherung die Zufahrt für Anlieger, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden der zu erhaltende Baumbestand und die zu fällenden Bäume gekennzeichnet.

Nähere Ausführungen erfolgen im Unterpunkt „Text (Teil B)“ der Begründung.

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgte die Darstellung der Lärmpegelbereiche II und III gemäß Anhang 4 der Schalltechnischen Untersuchung mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV.

Nähere Ausführungen zur Schalltechnischen Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen sind Punkt 5.3 der Begründung zu entnehmen.

Im Text (Teil B) sind die passiven Schallschutzmaßnahmen unter Punkt I. 12. festgesetzt.

Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

Wie unter Punkt 4. Absatz a) bereits dargelegt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 vollständig in der Trinkwasserschutzzone II.

Entsprechend erfolgte eine Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV.

5.3 Text (Teil B) und Nutzungsschablonen

Die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 einschl. der Bebauungsplansatzungen Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck“ und Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ fort.

Die Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 dienen der rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten und der Aktualisierung der gesetzlichen Vorgaben.

Sie sind **durch gesonderten Hinweis sowie in Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt werden:

- das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) und 4 (3) Punkt 2 BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) für

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

(1)

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3)

Als Ausnahme im Sinne von § 4 (3) 2. BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - ist nur eine kunstgewerbliche Werkstatt im Baugebiet 7.1 (Flurstück 105/6) zulässig.

(4)

Weitere Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO sind unzulässig.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

- das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
Im Ferienhausgebiet sind zulässig:
 - Ferienhäuser
 - Haupt- und Rezeptionsgebäude
 - Grün- und Freianlagen
 - Gemeinschaftsstellplätze

Begründung der Änderung:

Die Festsetzungen wurden getroffen, um für das Plangebiet die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen eindeutig zu definieren.

Die Eigentümer des Flurstückes 105/6 beabsichtigen, im vorhandenen Wohngebäude die Nutzungsänderung von einer Ferienwohnung in eine kunstgewerbliche Werkstatt vorzunehmen. In der geplanten Werkstatt soll die künstlerische Restauration und Gestaltung von Fahrradrahmen durchgeführt werden.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 wurde die kunstgewerbliche Werkstatt zunächst als nicht störender Handwerksbetrieb gemäß § 4 (2) 2. BauNVO ausgewiesen.

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 23.11.2017 Bedenken zur Herleitung der Zulässigkeit der kunstgewerblichen Werkstatt aus dem § 4 (2) 2. BauNVO vorgebracht und hierzu Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes aufgeführt. Die Bedenken werden berücksichtigt, da die kunstgewerbliche Werkstatt Zielgruppen vor allem über das kleine Plangebiet hinaus ansprechen wird.

Die kunstgewerbliche Werkstatt wird daher als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb dem § 4 (3) 2. BauNVO zugeordnet und im Text (Teil B) I. 1. eine Ausnahmeregelung getroffen.

Um beurteilen zu können, ob es sich bei der kunstgewerblichen Werkstatt um einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt und negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Gebäude sowie auf die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden können, wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit der Erarbeitung einer Geruchsbetrachtung und einer Schallimmissionsprognose beauftragt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass

- es durch den Betrieb der geplanten Lackierwerkstatt zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt und
- die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus Sicht des Schallschutzes, die an den Betrieb der Kunstwerkstatt zu stellen sind, erfüllt werden.

Auszüge aus den Zusammenfassungen der Gutachten:

„In der prognostischen Betrachtung werden die Geruchsauswirkungen betrachtet, die bei Ausführung von Lackierarbeiten in der Werkstatt, in deren Umfeld sowie am Werkstattgebäude selber zu erwarten sind. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist zu klären, ob es durch den geplanten Werkstattbetrieb innerhalb des B-Plangebietes zu erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.

Für die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen werden die in der Baubeschreibung enthaltenen Angaben genutzt.

In der kunsthandwerklichen Lackierwerkstatt werden an etwa 225 Stunden im Jahr Lackierarbeiten an Fahrradteilen ausgeführt. In der erfassten Abluft sind organische Lösemittel enthalten, die zu Geruchsemissionen und Geruchsimmissionen führen.

Die Ableitung der geruchsbeladenen Abluft muss über einen Abluftschornstein, mindestens 1 m oberhalb des Flachdaches des Werkstattgebäudes erfolgen.

Als repräsentative Daten der Windrichtungsverteilung für den Standort der Lackierwerkstatt werden die Angaben des DWD für die Station Greifswald betrachtet. Unter Berücksichtigung der maximalen Emissionszeit und der Windrichtungshäufigkeit ergibt sich, dass in Hauptwindrichtung an weniger als 1 Prozent der Jahresstunden Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Somit kann festgestellt werden, dass von der geplanten kunsthandwerklichen Lackierwerkstatt nur sehr geringe Geruchseinwirkungen an den im Umfeld befindlichen Wohnhäusern und ausgewiesenen Bauflächen zu erwarten sind. Das immissionsseitige Irrelevanzkriterium der GIRL M-V von Geruchszusatzbelastungen an maximal 2 Prozent der Jahresstunden wird deutlich unterschritten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es durch den Betrieb der geplanten Lackierwerkstatt zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.“

„Mit der schalltechnischen Untersuchung sollte der Nachweis erbracht werden, dass die Geräuschimmissionen der kunstgewerblichen Werkstatt die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einhalten.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden die nächstgelegenen bestehenden Wohnhäuser, die nächstgelegenen Baufeldgrenzen der potentiellen Wohnbebauung sowie die Wohnbereiche im Gebäude der Werkstatt als Immissionsorte betrachtet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel für einen maximalen Betriebszustand am Tage zwischen 36 und 52 dB(A) liegen. Für den Nachtzeitraum entfällt die Betrachtung bzw. Berechnung der Beurteilungspegel aufgrund der Betriebszeit nur bis 18:00 Uhr.

Die Geräuschimmissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den Immissionsorten um mindestens 3 dB(A). Eine relevante Vorbelastung durch Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen, besteht nicht.

Das Spitzenpegelkriterium sowie die Anforderungen der TA Lärm bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs werden eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus Sicht des Schallschutzes, die an den Betrieb der Kunstwerkstatt zu stellen sind, erfüllt werden."

Die Gutachten wurden mit den Vorentwurfs- und Entwurfsunterlagen offengelegt und den zuständigen Behörden zur Kenntnis gegeben.

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB mit den Stellungnahmen vom 23.11.2017 und 05.11.2020 zu den Untersuchungsergebnissen keine weiteren Nachforderungen erhoben.

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde und des Gesundheitsamtes wurde, in Konsultation mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Gesundheit Dezernat Umwelthygiene und Umweltmedizin, im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Einrichtung der kunstgewerblichen Werkstatt bestehen.

In der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat der Landkreis Vorpommern - Greifswald mit Stellungnahme vom 12.11.2020 erklärt, dass die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde berücksichtigt wurden.

Zur Ausräumung der in der Vergangenheit bestehenden Rechtsunsicherheit, ob in Wohngebieten Ferienwohnungen zulässig sind, werden entsprechend des in die Baunutzungsverordnung 2017 aufgenommenen § 13a Ferienwohnungen nunmehr mit kleinen Beherbergungsbetrieben (§ 4 (3) 1. BauNVO) und nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 (3) 2. BauNVO) gleichgesetzt und können somit in Wohngebieten als zulässig festgesetzt werden.

Für das Plangebiet sollen Ferienwohnungen ausgeschlossen werden, um die Zweckbestimmung des Wohngebietes dauerhaft zu wahren.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen und die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen gelten nicht für Grundstücke innerhalb der TWSZ II.

Die Wohngebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:
Zulässig ist nur die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO gemäß der Festsetzung in den Nutzungsschablonen.

Begründung der Änderung:

Damit wird klarstellt, dass die gemäß Ursprungssatzung für das Baugebiet 7 festgelegte Bauweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 Anwendung finden soll.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

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

F mind. bei Einzelhausbebauung 800 m²
F mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m²

Im Teilplangebiet 6.2 werden aufgrund der Grundstückszuschnitte Einzelgrundstücke für Einzelhausbebauung mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen.“

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet 7.1

F mind. für Einzelhausbebauung 800 m²

Baugebiete, 8.1 und 7.2

F mind. für Einzelhausbebauung 500 m²

Begründung der Änderung:

Im Änderungsgebiet wird aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur die Mindestgröße von 800 m² für die im Baugebiet 7.1 vorhandene Einzelhausbebauung beibehalten.

Abweichend von der Ursprungssatzung werden für das zusätzliche Baugebiet 7.2 und für das Ergänzungsgebiet mit mindestens 500 m² Grundstücksfläche gesonderte Regelungen getroffen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Grundstückszuschnitte, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der aktuellen Nachfrage.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

Im Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude werden maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Einliegerwohnung je Wohngebäude.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

Baugebiet 7.1

Je Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

Baugebiete 7.2 und 8.1

Je Einzelhaus ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

Begründung der Änderung:

Baugebiet 7.1

Gemäß Ursprungssatzung waren je Wohngebäude maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung zugelassen. Wie in der Begründung zu I. 1 bereits dargelegt, werden künftig Ferienwohnungen im Plangebiet nicht zugelassen. Um die Grundstückseigentümer der Änderungsgrundstücke nicht schlechter zu stellen, werden 2 Dauer- WE je Wohngebäude festgesetzt.

Baugebiet 7.2

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung wurde von den Eigentümern des Flurstückes 105/6 der Antrag auf Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes für ein Einfamilienhaus gestellt.

Aufgrund des Flächendargebotes und der städtebaulichen Bestandssituation kann dem Antrag auf Verdichtung gefolgt werden.

Baugebiet 8.1

In den drei Baufeldern des Baugebietes 8.1 wird jeweils ein Einzelhaus zugelassen.

Mit diesen Regelungen wird die städtebauliche Situation des Umfeldes aufgenommen und dem konkret nachgefragten Bedarf entsprochen.

Kapazitäten

Die Festsetzungen der Satzung lassen insgesamt 8 Wohneinheiten (WE) zu. Davon sind 4 WE bereits in den Kapazitäten der Ursprungssatzung enthalten (Baugebiet 7.1), so dass zusätzlich **4 WE** bilanziert werden.

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

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der B 111 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Flächen des genehmigten reduzierten Waldsicherheitsabstandes von 12 m dürfen, mit Ausnahme des mit Baugrenzen gekennzeichneten Gebäudebestandes auf den Flurstücken 3/4, 4/3 und 5, keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien, errichtet werden.

9. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen. Vorhandene Sträucher sind zu erhalten bzw. bei Abgang im gleichen Umfang zu ersetzen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Grundstücken vermieden werden.

- Vorschlagliste der Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Roß-Kastanie	-	Aesculus hippocastanum
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Rot-Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sand-Birke	-	Betula pendula
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister

Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

- **Im Baugebiet 8.1, Parzelle 2 ist als Ersatz für eine zu fällende Walnuss ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl ist gemäß der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung für großkronige und kleinkronige Bäume zu treffen.**

Für das darüberhinausgehende Kompensationserfordernis ist für zwei Bäume eine Ausgleichszahlung an die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.

- ***Im Baugebiet 7.1, Flurstück 105/6, Flur 4 der Gemarkung Ahlbeck sind als Ersatz für die zu fällende Fichte zwei Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl ist gemäß der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung für großkronige und kleinkronige Bäume zu treffen.***

Begründung der Änderung:

Auf der Parzelle 2 im Baugebiet 8.1 ist aufgrund der unmittelbaren Lage einer Walnuss zu dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand die Fällung des Baumes erforderlich.

Im Baugebiet 7.2 erfolgte die Ausweisung des Baufeldes unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu der unter Erhaltungsgebot stehenden Baumreihe aus Linden an der östlichen Grenze des Änderungsgebietes. Damit ergeben sich jedoch Konflikte für eine Fichte, die mit der Krone und dem annehmbaren Wurzelbereich in die Baugrenze hineinreicht.

Die Fichte ist gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Die Walnuss unterliegt dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Für die Fällung der Fichte sind zwei Ersatzpflanzungen im Baugebiet 7.1 nachzuweisen. Da es sich bei der Walnuss gemäß dem Baumschutzkompensationserlass um eine seltene Baumart handelt, sind für die Fällung einer Walnuss drei Ersatzpflanzungen zu erbringen. Gemäß Pkt. 3.1.6 des Baumschutzkompensationserlasses besteht für den Kompensationspflichtigen die Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Für einen darüberhinausgehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob dieser die zusätzlichen Pflanzungen vornimmt oder eine Ausgleichszahlung leistet. Mit dieser Möglichkeit soll der Tatsache entsprochen werden, dass auf kleineren Grundstücken aufgrund des Flächenzuschnittes und der Größe keine ausreichenden Voraussetzungen für eine ungehinderte Entwicklung der neu anzupflanzenden Bäume gegeben sind.

Es wird dem Grundstückseigentümer empfohlen, auf der Parzelle 2 des Baugebietes 8.1 eine Baumpflanzung umzusetzen und für die über das Kompensationserfordernis hinausgehenden zwei weiteren Baumpflanzungen eine Ausgleichszahlung zu leisten.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.
- Die Planstraße 5 ist mit 11 St. Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 8 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern.
- Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.
- Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt gesetzten Bäume und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

**11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)**

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

**12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)**

Die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet und die Gebäude im Ferienhausgebiet innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8 geforderten Schalldämm-Maße erf R'_w aufweisen.

Die Einhaltung der Werte ist bei Um- und Neubau nachzuweisen.

Bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Fenstern integrierte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI- Richtlinie 2719 zu verwenden.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

**12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)**

(1)

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsräuschimmissionen durchgeführt.

Für die Tagesstunden (6.00 - 22.00 Uhr) wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) unterschritten.

Für die Nachtstunden (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um 1 dB im Baugebiet 7.2 und um bis zu 4 dB im Baugebiet 7.1 überschritten.

Die Überschreitungen sind durch passive Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden. Die diesbezügliche Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt für das Plangebiet die Kategorien der Lärmpegelbereiche II und III.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, je nach Nutzung der Räume, mit den folgenden bewerteten resultierenden Schalldämm-Maßen zu realisieren.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u.ä.)
		erf $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In der Planzeichnung (Teil A) sind die ermittelten Lärmpegelbereiche als „Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind.

(2)

Folgende passive Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- 1. Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind im Sinne der DIN 4109 innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.**
- 2. Schlafräume und Kinderzimmer sind entweder auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. die Öffnungen dieser Räume sind bei lärmzugewandter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen vorzusehen. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnende verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone), die jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahme fungieren. Darüber hinaus sind ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.**
- 3. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.**
- 4. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in Nr. 1 und 2 abgewichen werden.**

Begründung der Änderung:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 von 08-2017 mit Stellungnahme vom 23.11.2017 die Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet gefordert, die durch den Schienenverkehr hervorgerufen werden.

Die Forderung wurde berücksichtigt und durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eine Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen, Stand 10-2018, erstellt.

Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung:

Die Beurteilungspegel für den Schienenverkehr liegen im Untersuchungsgebiet tags zwischen 46 und 53 dB(A) und nachts zwischen 42 und 49 dB(A).

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) wird tags unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) an den Immissionsorten IO 9 bis IO 11 (Baugebiet 8.1) ebenfalls unterschritten. Im Baugebiet 7.2 (IO 6) wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um 1 dB überschritten. An den bestehenden Gebäuden Gothenweg 6/6a - Baugebiet 7.1 (IO 7 und IO 8) liegt die Überschreitung des Orientierungswertes für WA-Gebiete bei bis zu 4 dB.

Die Überschreitungen können durch die Errichtung einer Schallschutzwand (aktive Schallschutzmaßnahme) vermieden werden. Die Schallschutzwand müsste auf einer Mindestlänge von 115 m entlang der gleiszugewandten Grundstücksgrenze und mit einer Mindesthöhe über Geländeoberkante entspr. Fensterhöhe des ersten Obergeschosses der Plangebietsbebauung errichtet werden.

Alternativ sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden möglich. Die diesbezüglich erforderliche Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt für das Plangebiet die Kategorien der Lärmpegelbereiche II und III.

Die Gemeinde hat sich mit den in der Schalltechnischen Untersuchung zur Lösung der Lärmkonflikte vorgeschlagenen Maßnahmen auseinandergesetzt und nach Abwägung für die **Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen** entschieden.

Die aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand wird aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von maximal 4 dB an der Bestandsbebauung als unverhältnismäßig erachtet.

Des Weiteren wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erscheinungsbildes des Wohngebietes verbunden.

Ein ausreichender Schallschutz der Wohngebäude soll durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen und die lärmabgewandte Orientierung von besonders schützenswerten Räumen gewährleistet werden.

Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) 1. BauGB gesichert werden.

Mit der Entscheidung für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der Verhältnismäßigkeit zwischen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte und den notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gerechten Abwägung entsprochen.

In **der Planzeichnung (Teil A)** erfolgte die Darstellung der Lärmpegelbereiche II und III gemäß Anhang 4 der Schalltechnischen Untersuchung mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV.

Im Text **(Teil B)** werden die passiven Schallschutzmaßnahmen unter Punkt I. 12. wie oben aufgeführt festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO MV

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:

- glatter Putz oder feiner Strukturputz in Weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung

Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

Für Garagen und Nebengebäude wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Nebenanlagen.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:

- naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Betonpfannen
- Glaskonstruktionen für Wintergärten
- Hartdachschindeln
- Zinkblecheindeckung
- Gründächer

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

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

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

Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.

Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 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. 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.

3. Hausmüllbehälter, Gas- und Heizölbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

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

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte bzw. -mulden).
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhochdrucklampen einzusetzen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei Rodung festgelegt:

- Je gefällttem Baum mit Stammumfang 35-50 cm (10-15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubb Baum mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefällttem Baum mit Stammumfang 50-100 cm (16-30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefällttem Baum mit Stammumfang 100-150 cm (31-50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefällttem Baum mit Stammumfang 150-200 cm (51-65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten aller heimischen, wildlebenden Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen wildlebender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.
Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

- **Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.**
Für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung werden gemäß den aktuellen Rechtsgrundlagen folgende Ersatzpflanzungen bei Rodung festgelegt:
 - **Je gefällttem Baum mit Stammumfang 50-69 cm (16-22 cm Stammdurchmesser), der gemäß der gemeindlichen Gehölzschutzsatzung geschützt ist, ist als Ausgleich 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.**
 - **Je gefällttem Baum mit Stammumfang 70-150 cm (22-48 cm Stammdurchmesser), der gemäß der gemeindlichen Gehölzschutzsatzung geschützt ist, sind als Ausgleich 2 heimische Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.**
 - **Je gefällttem Baum mit Stammumfang 150-250 cm (48-80 cm Stammdurchmesser), der dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegt, sind als Ausgleich 2 heimische Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.**
 - **Je gefällttem Baum mit Stammumfang von mehr als 250 cm (80 cm Stammdurchmesser), der dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegt, sind als Ausgleich 3 heimische Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.**

Begründung der Änderung:

Mit der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes und den geänderten Regelungen zum gemeindlichen Gehölzschutz ist der Ersatz für zu fällende Bäume neu zu definieren.

Entsprechend der Forderung der zuständigen Naturschutzbehörde aus den Stellungnahmen vom 20.12.2017 und vom 12.11.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB) wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Ersatzerfordernisses für Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang über 1,50 m ergänzt.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

- **Um Tötungen und erhebliche Störungen von gebäudebesiedelnden Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche ausschließlich in den Wintermonaten (Zeitraum Oktober bis März des nachfolgenden Jahres) durchzuführen.**
- **Um Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.**

Begründung der Änderung:

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde das potentielle Vorkommen von Habitaten besonders und streng geschützter Tierarten untersucht. Die Gehölze können als Sitz- und Rufwarte für den Laubfrosch fungieren, der in zunehmendem Maße den Siedlungsbereich erobert. An den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden wurden keine Nist- und Brutplätze bzw. Quartiere von Fledermäusen vorgefunden.

Auch die Gehölzflächen wiesen keine Nistplätze auf. Es ist aber jederzeit eine Besiedlung der Gehölze und Gebäude für Nist- und Bruthabitate möglich. Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen und ein Restrisiko hinsichtlich der Tötung und erheblichen Störung von besonders und streng geschützten Tierarten ausschließen zu können, wurden für den Gebäudeabriss und die Gehölzrodungen bauzeitliche Regelungen getroffen.

Die zuständige Naturschutzbehörde hat mit den Stellungnahmen vom 20.12.2017 und vom 12.11.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB) die Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung bestätigt.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB). Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde Ahlbeck durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Festsetzungen zum Trinkwasserschutz (§ 9 (6) BauGB)

Die Flurstücke 87-92 befinden sich in der TWSZ II der WF Ahlbeck – Jägersberg.

Die Flurstücke 78 und 154 befinden sich teilweise in der TWSZ II.

Die übrigen Flurstücke des Plangeltungsbereiches liegen in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ahlbeck- Jägersberg.

Gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz i.d.F.d.B. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695) sowie entsprechend DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ - 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) - sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen verboten bzw. eingeschränkt.

Bei geplanten Straßenbaumaßnahmen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten die Punkte 5, 6 und 7 der RiStWag sind besonders zu beachten.

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone II ist das Errichten und Erweitern baulicher Anlagen einschließlich deren Nutzungsänderung sowie die Neuausweisung von Baugebieten untersagt. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern kann gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) auf Antrag von den Verboten und Nutzungseinschränkungen Ausnahmen erlassen, wenn die dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist. Die konkrete Antragstellung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

Festsetzungen zum Trinkwasserschutz (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Die Trinkwasserschutzzonen für die Wasserfassung Ahlbeck wurden auf Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17. April 1963 festgelegt und sind gemäß § 136 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) weiterhin gültig und haben weiter Bestandskraft.

Entsprechend § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen beispielsweise das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotential im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf und sind daher in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen unter anderem von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, die in aufgrund früherer wasserrechtlicher Vorschriften festgelegten Schutzgebieten im Sinne des § 136 LWaG MV fortgelten, wenn die Ausnahmen dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Dem jeweiligen Antragsteller wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass er einen entsprechenden formlosen Antrag beim Bauamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald einreicht.

In der o.g. wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung würde aufgrund der Lage in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wass erfassung Ahlbeck unter anderem mit folgenden Auflagen zu rechnen sein:

- **Eine Unterkellerung des Wohngebäudes wird untersagt.**
- **Die Installation eines Öltanks und die Errichtung einer Ölheizungsanlage werden untersagt.**
- **Das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrund-untersuchungen) wird untersagt.**
- **Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen jeglicher Art wird untersagt.**
- **Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z.B. Brauchwasser für Bewässerungszwecke) werden untersagt.**

Die in den Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde im Verfahren mitgeteilten Hinweise und Auflagen wurden umfassend in die Planung eingestellt. Es wurde nachgewiesen, dass die Planung den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entspricht.

Die untere Wasserbehörde hat mit der abschließenden Stellungnahme vom 05.02.2021 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) für die einzelnen Bauvorhaben die Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV unter Einhaltung von Auflagen in Aussicht gestellt.

Da diese Auflagen für die betroffenen Grundstückseigentümer von besonderer Wichtigkeit sind, erfolgt im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Übernahmen“ im Punkt „Festsetzungen zum Trinkwasserschutz gemäß § 9 (6) BauGB“ eine umfassende Wiedergabe der Darlegungen der unteren Wasserbehörde.

Zusätzlich erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) eine Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV als „Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung Trinkwasserschutzzone II gemäß § 9 (6) BauGB“.

HINWEISE

1. Definition der Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante Gelände vor Baubeginn und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. In hängigem Gelände erfolgt eine Differenzierung in falseitig bzw. bergseitig zulässige Traufhöhe.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

1.

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg – Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Maßnahmeplan:

Im östlichen Teil des Vorhabenbereiches sind Einzelfunde jungsteinzeitlicher Großgeräte (Flintbeil und Steinaxt) bekannt, die auf zerstörte Grabstellen oder einen Siedlungsplatz hindeuten. Für das Bau Feld 3 (Flurstück 56, 59/1 – 2, 60 – 61) wird festgelegt, dass die Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und die vorhandene Technik für Sondagen in den Bau Feldern genutzt werden sollen. Die bei Sondagen entdeckten Bodendenkmale sollen sofort untersucht werden, soweit es der gegebene Zeit- und Kostenrahmen erlaubt.

Die mit dem Bau Feld 3 vergleichbare topographische Situation des Bau Feldes 6.1 (Flurstück 74 – 76, 77/1) an einem Südhang, nur getrennt durch die Bahngleise der UBB, macht das Auftreten von Bodendenkmalen auch in diesem Bereich des B- Plans sehr wahrscheinlich. Neben der Erschließung, die ebenfalls archäologisch begleitet werden soll, werden auch hier Sondagen in den Bau Feldern durchgeführt, die der Sichtung des Erhaltungszustandes dienen. Es schließt sich, wie in Bau Feld 3, die sofortige Bergung an.

2.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

Belange des Denkmalschutzes **(§ 9(6) BauGB)**

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Begründung der Änderung:

Entsprechend den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege (Gesamtsternnahmen vom 29.05.2013 zur Planungsanzeige und vom 30.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

Dies wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 16.11.2017 bestätigt.

3. Grünordnerische Hinweise

- Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich C nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 3-6 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu errichten (§ 8 (3) LBauO).
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

4. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann nahezu ausgeschlossen werden.

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

Eine Teilnahme an der Bauanlaufberatung bleibt aus der Sicht des Munitionsbergungsdienstes deshalb zwingend erforderlich.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

5. Stellplätze

Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 22.11.2006 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist anzuwenden.

Begründung der Änderung:

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt und für die „Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V“ gilt.

In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung sollen auf das Plangebiet angewendet werden. Daher wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

6. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Die Ersatzmaßnahmen sehen die finanzielle Ablösung von 694 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görmitz“ (Ökokonto- Registriernummer VG-015) vor.

Die Ersatzmaßnahmen und die Kosten werden den Baugrundstücken des Wohngebietes wie folgt zugeordnet:

Parzelle 1	25,1%	174 KFÄ
Parzelle 2	18,3%	127 KFÄ
Parzelle 3	45,2%	315 KFÄ
Baugebiet 7.1, GFL	11,4%	78 KFÄ

Begründung der Änderung:

Im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden die Eingriffe in den Biotopbestand und die zusätzlichen Bodenversiegelungen grundstückskonkret für das Ergänzungsgebiet sowie für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Baugebiet 7.1 ermittelt. Da der Ausgleich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Da im Plangeltungsbereich die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Grundstückszuschnitte und der naturschutzfachlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen nicht möglich ist und auch im Gemeindegebiet keine Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, soll eine finanzielle Ablösung von 694 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ (Ökokonto- Registriernummer VG-015) vorgenommen werden. Die Nutzung des Ökokontos zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannt.

Das Abbuchungsprotokoll zwischen dem Ökokontoinhaber und der Gemeinde Heringsdorf liegt vor.

Das Kompensationserfordernis durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird anteilig dem Ergänzungsgebiet und dem Änderungsgebiet im Verhältnis 70:30 zugeordnet.

Die Vorhabenträger haben die anteiligen Kosten entsprechend der differenziert ermittelten Eingriffe für die einzelnen Grundstücksflächen an die Gemeinde Heringsdorf gezahlt.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

7. Gehölzschutz

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden.

(1)

Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 30 cm aufweist. Die Baumschutzsatzung berücksichtigt die über den gesetzlichen Mindestschutz des § 18 NatSchAG gehenden Schutzkriterien.

Der Ersatz wird entsprechend § 8 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf festgesetzt.

(2)

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.

Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Ausgenommen von der Regelung sind seltene Baumarten (Walnuss). Für diese Bäume erfolgt die Kompensation ab einem Stammumfang von 50 cm im Verhältnis 1:3.

(3)

Bei Fällungen gesetzlich und gemeindlicher Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

Begründung der Änderung:

Um den Belangen des Gehölzschutzes Rechnung zu tragen, sind die geltenden rechtlichen Regelungen in die Hinweise aufzunehmen. Dieses betrifft den gemeindlichen Gehölzschutz gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (2008) sowie den gesetzlichen Gehölzschutz, der sich aus dem § 18 NatSchAG M-V ergibt. Verwiesen wird zudem auf die spezielle Regelung des Kompensationserfordernisses für seltene Baumarten, wie die Walnuss. Hier sind für einen zu fällenden Baum bereits bei einem Stammumfang von 50 cm drei Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Das höhere Ersatzerfordernis für die Fällung einer Walnuss wurde bei den Planungen berücksichtigt.

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57:

8. Gehölzliste des Plangebietes

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stamm umfang in cm	Schutzstatus
1	Walnuss	Juglans regia	6,0	119	§ 18 NatSchAG M-V
2	Fichte	Picea abies	5,0	85	§ 3 Gehölzschutzsatzung HD
3	Walnuss	Juglans regia	6,0	119	§ 18 NatSchAG M-V
4	Walnuss	Juglans regia	6,0	126	§ 18 NatSchAG M-V
5	Birke	Betula pendula	6,0	119	§ 18 NatSchAG M-V
6	Winter- Linde	Tilia cordata	8,0	220	§ 18 NatSchAG M-V
7	Winter- Linde	Tilia cordata	13,0	173	§ 18 NatSchAG M-V
8	Winter- Linde	Tilia cordata	13,0	298	§ 18 NatSchAG M-V
9	Winter- Linde	Tilia cordata	13,0	198	§ 18 NatSchAG M-V
10	Winter- Linde	Tilia cordata	13,0	267	§ 18 NatSchAG M-V

Begründung der Änderung:

Um die aktuelle Bestandssituation darzustellen, wurden die im Plangebiet vorkommenden Bäume vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf der Grundlage des Stammumfanges der Bäume wurde der Schutzstatus definiert.

Nutzungsschablonen

Die in der Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 für das Baugebiet 7.1 getroffenen Festlegungen sollen beibehalten werden und auch für die Baugebiete 7.2 und 8.1 Anwendung finden.

Lediglich für die Untersetzung der offenen Bauweise erfolgte eine Differenzierung.

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 gemäß § 19 BauNVO zwei Vollgeschosse (II) gemäß § 20 BauNVO
Bauweise	offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO Baugebiete 7.1 und 7.2: nur Einzelhäuser zulässig Baugebiet 8.1: nur Einzelhäuser zulässig
Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen	Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) bis 49° Gründächer

5.4 Flächenbilanz (überschlägig)

Geltungsbereich

4.266 m²

davon

- Änderungsgebiet 2.571 m²
 - Baugebiet 7.1
einschl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zu belastenden Fläche 2.007 m²
 - Baugebiet 7.2
Parzelle 4 564 m²
- Ergänzungsgebiet 1.695 m²
 - Baugebiet 8.1 1.687 m²
 - o Parzelle 1 517 m²
 - o Parzelle 2 536 m²
 - o Parzelle 3 634 m²
 - Standort Sammelstelle
Hausmüllbehälter 8 m²

6. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Zusammenfassung)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Die **Eingriffsbilanzierung** wurde nur für das Ergänzungsgebiet vollzogen, da mit der Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes im Änderungsgebiet das gemäß Ursprungssatzung zulässige Maß der Überbauung (GRZ 0,3 zzgl. 50%) nicht überschritten wird.

Die geplante Wohnbebauung im Ergänzungsgebiet bedingt einen vollständigen Verlust von siedlungstypischen Biotopen, die von keiner bzw. geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges, der in südlicher Richtung zur Erschließung der dort geplanten Baugrundstücke verlängert wird. Auch diese Biotopfläche ist von geringer ökologischer Bedeutung.

Für die Bilanzierung des Eingriffs sind die Wertigkeit der betroffenen Biotope und der Grad der Versiegelung maßgebend. Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone mit 0,3 festgelegt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % ist zulässig, so dass für die tatsächlichen Versiegelungen eine GRZ von 0,45 zum Ansatz gebracht wird.

Bei einem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Wert von 0,5, bei Teilversiegelungen um einen Wert von 0,2.

Funktionale Verluste von Biotopen infolge von Nutzungsänderungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht berücksichtigt, da die nachfolgend entstehenden Grünanlagen vergleichbare Wertigkeiten mit den vom Eingriff betroffenen siedlungstypischen Biotopen haben.

Der vollständige Verlust der Siedlungsbiotope sowie die mit der Bebauung verbundenen Versiegelungen von Böden ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von 694 KfÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Im Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes kann aufgrund der Grundstückszuschnitte und der sich nicht zu realisierenden Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen gemäß Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V der **Ausgleich** nicht erbracht werden.

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

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich die Gemeinde für eine finanzielle Ablösung von 694 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ (Ökokonto- Registriernummer VG-015) entschieden.

Das Ökokonto befindet sich auf der Insel Usedom und berührt die Landschaftszone Ostseeküstenland. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass der Ersatz in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt, umgesetzt wird.

Die zuständige Naturschutzbehörde hat der Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen mit den Stellungnahmen vom 20.12.2017 und vom 12.11.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB) zugestimmt.

Das Abbuchungsprotokoll zwischen dem Ökokontoinhaber und der Gemeinde Heringsdorf liegt vor.

Die Vorhabenträger haben die anteiligen Kosten entsprechend der differenziert ermittelten Eingriffe für die einzelnen Grundstücksflächen an die Gemeinde Heringsdorf gezahlt.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme-
regelung durch die Vorhabenträger werden in den Städtebaulichen Verträgen verankert. Das Kompensationserfordernis durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird den Vorhabenträgern anteilig für das Ergänzungsgebiet und das Änderungsgebiet im Verhältnis 70:30 zugeordnet.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen wird im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „*Nachrichtliche Hinweise*“ ausgewiesen.

7. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 27.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“. Inhaber dieser Bewilligung ist die DISA energy GmbH, Am Theresenhof 3, 15834 Rangsdorf.

Die o.g. Maßnahme befindet sich außerdem innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzung der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.“

Die Inhaber der Bergbauberechtigungen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB berücksichtigt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

- **Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 21.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich der Bebauungsplan Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nicht in dem vom BBL M-V verwalteten Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.

Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. §1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.“

Für forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 werden alle vom Vorhaben betroffenen Behörden und Institutionen beteiligt.

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 20.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise:**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 09.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße - Gothenweg, die bei km 5.434 im Abschnitt 020 linksseitig an die L 266 anbindet.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit dem Stand 08-2017.“

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 27.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Der Landkreis Vorpommern Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der zuständige Sachbereich Katastrophenschutz hat keine Hinweise vorgebracht.

Ein konkretes Auskunftersuchen ist durch die Vorhabenträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird in den Städtebaulichen Verträgen verankert.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**

- Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

- (Auszug aus der Stellungnahme vom 06.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

- „In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.“

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.“

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat keine Hinweise vorgebracht.

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 21.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Der Bebauungsplan Nr. 57 wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet. Waldflächen oder Waldabstände sind nicht betroffen.

Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 05.11.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

Durch das Vorhaben werden die Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden nicht berührt.

Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Zu den Belangen des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 13.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 25.11.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

„Durch den vorliegenden o. g. Bebauungsplan und durch das in diesem Zusammenhang stehende überplante Gebiet werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt.“

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**

Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 06.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 16.11.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

Zu den Planungen gibt es keine Bedenken.

„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Hinweis

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherren die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich Sie darauf aufmerksam machen,

dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Auszüge aus den Gesamtstellungnahmen vom 29.05.2013 zur Planungsanzeige, vom 30.11.2017/01.12.2017/13.12.2017/20.12.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 12.11.2020/16.11.2020/05.02.2021 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

- **Gesundheitsamt**

„Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten der neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.“

Die im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck beachtlichen Belange wurden umfassend in die Planung eingestellt.

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift Fahrzeuge" - BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.

Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. (A)"

Anmerkung:

Die Entsorgungsfahrzeuge müssen das Plangebiet nicht befahren, da unmittelbar am Gothenweg eine Fläche als Sammelstelle für Hausmüllbehälter festgelegt wurde.

• **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Alttablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (A)

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. (A)

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren. (A)“

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BlmSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BlmSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BlmSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden. (A)

Der Uferbereich von Gewässern (z.B. Gräben) ist von dem geplanten Bauvorhaben auszuschließen. (A)

Gemäß § 81 Landeswassergesetz M-V vom 30. November 1992 gilt als Uferbereich die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. (H)

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren. (A)

Die Anschlussgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/ Abwasser zu beantragen. (H)

Die Abwasserentsorgung hat über die zentrale Entwässerung zu erfolgen. (A)

Die Einleitgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/ Abwasser zu beantragen.

(H)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die zentrale Regenentwässerung ist die Zustimmung des Rechtsträgers der Anlage einzuholen. (H)“

- **Kreisstraßenmeisterei**

„Die Kreisstraßen des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.“

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Bezüglich Ihres Schreibens teile ich Ihnen mit, dass seitens des Straßenverkehrsamtes zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände bestehen, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.“

Sonstige Träger der Ver- und Entsorgung

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 21.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Gegen die Änderung des B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.“

Der Leitungsbestand im Plangebiet wurde gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 23.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 22.01.2021 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.

Das angezeigte Gebiet ist derzeit nicht elektrisch erschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch die Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Die Erschließung wird voraussichtlich aus der Trafostation Wasserwerk über den Gothenweg erfolgen. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse oder eine Erschließung ausgereicht werden.

Auf den Flurstücken 104 und 105/6 befinden sich Niederspannungsanlagen unseres Unternehmens. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Vorab muss eine Kabeleinweisung angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.“

Anhand des der Stellungnahme beigefügten Bestandsplanes wurden die im Plangebiet vorhandenen Niederspannungsleitungen in der Planzeichnung (Teil A) ergänzt.

- **GDM com**

Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH

i. A. ONTRAS Gastransport GmbH/ VNG Gasspeicher GmbH

(Auszug aus der Stellungnahme vom 20.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: *Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.“*

Als regionaler Gasversorger wurde die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH in die Planung einbezogen.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 07.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Gegen den Vorentwurf des B-Planes Nr. 57, „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“

Der Leitungsbestand (Hausanschluss) im Plangebiet wurde gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Planauszug in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 23.10.2020 und 14.12.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

„Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit Ausschluss von Ferienwohnungen. Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wurden wir beteiligt und haben bis zur Klärung auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot innerhalb der Trinkwasserschutzzone und der Sicherstellung zur Trinkwasserversorgung der geplanten Baugrundstücke dem Vorhaben nicht zugestimmt. Im Verfahren wurden 2013 zusätzlich 6 WE geplant und 2017 durch die Planung eines weiteren Baufeldes 7 WE.

Zwischenzeitlich haben wir die Trinkwasserversorgungssysteme geändert und angepasst. Weiterhin haben wir Messungen durchgeführt, die eine Restkapazität von 4-5 Wohneinheiten prognostizieren. Diesbezüglich könnten wir auch unsere Stellungnahme anpassen. Sollte die Gemeinde ggf. auf Verlangen der Vorhabenträger eine Erhöhung der Kapazitäten über 4-5 WE hinaus zulassen, müsste die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erweitert werden. Die Erweiterung der öffentlichen Anlage würde dann zu Lasten des Verursachers, in der Regel des Vorhabenträgers, erfolgen.

5.2 Planzeichnung: „Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“

Dem Zweckverband ist derzeit nicht bekannt, wie die Grundstücke an die in der öffentlichen Straße liegende Trink- und Abwasserleitung angeschlossen werden sollen. Hier gelten insbesondere die Regelungen der Trink- und Abwasseranschlusssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom-. Darin ist geregelt, dass jedes Grundstück einen eigenen und unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Trink- bzw. Abwasseranlage haben soll.

Ob der Vorhabenträger in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag die öffentlichen Anlagen bis zum letzten Baufeld erweitert oder für jedes Grundstück separat einen Grundstücksanschluss, endend an der ersten privaten Grundstücksgrenze von der Straße aus gesehen, beantragt, ist derzeit unklar. Kommt es zum Abschluss eines Erschließungsvertrages, wird der Vorhabenträger zum Betrieb der Anlagen verpflichtet, grundbuchlich ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes zu sichern. Die Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten „der Träger der Ver- und Entsorgung“ sollte dem Vorhabenträger nicht im Glauben lassen, dass der Zweckverband die Erschließung in der mit dem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche vornimmt.

Unter dem Vorbehalt der Anpassung der Wohneinheiten an die Trinkwasserkapazität stimmt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ zu.“ (Auszug Stellungnahme vom 23.10.2020)

„Wie Sie mitteilen, erfolgt eine Anpassung der zusätzlichen Wohneinheiten mit maximal 5 WE im Zuge der Erstellung der Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir mit der maximal zulässigen Auslastung des hier gegenständlichen Geltungsbereiches die Grenze der Trinkwasserversorgungskapazität erreichen. Daher wäre es für eine sichere und stabile Trinkwasserversorgung förderlich, wenn die Festsetzung der Wohneinheiten auf dem **Baufeld 8.2 auf 1 Wohneinheit** reduziert werden könnte. Insbesondere soll auch die bauliche Entwicklung in Trinkwasserschutzzonen auf das notwendigste reduziert werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ zu.“ (Auszug Stellungnahme vom 14.12.2020)

- Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung des Bauverbots innerhalb der Trinkwasserschutzzone II

Zwischenzeitlich hat die untere Wasserbehörde mit der abschließenden Stellungnahme vom 05.02.2021 für die einzelnen Bauvorhaben die Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV unter Einhaltung von Auflagen in Aussicht gestellt. Die Auflagen der unteren Wasserbehörde wurden in den Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Übernahme“, „Festsetzungen zum Trinkwasserschutz“ übernommen und in der Begründung unter den Punkten 4. und 5.3 erläutert.

- Zusätzliche Wohnbaukapazitäten

Da die Kapazität der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung vor dem Geltungsbereich des Plangebietes fast vollständig ausgeschöpft ist, wird zur Vermeidung einer ggf. notwendigen Erweiterung der Trinkwasserversorgungsleitung im Gothenweg sowie unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes eine Reduzierung der zusätzlich zulässigen Kapazitäten auf 4 Wohneinheiten vorgenommen.

Gemäß der Ursprungssatzung sind für das Änderungsgebiet (Baugebiet 7.1) insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig und als Bestand gewertet.

Die zusätzlichen Kapazitäten teilen sich wie folgt auf die Baugebiete auf:
Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 von 05-2020 wird im Änderungsgebiet ein zusätzliches Baugebiet 7.2 für 1 Wohneinheit ausgewiesen.

Im Ergänzungsgebiet sind im Baugebiet 8.1 2 Baufelder für jeweils ein Einfamilienhaus = 2 Wohneinheiten und bisher im Baugebiet 8.2 ein Einzel- oder Doppelhaus = 2 Wohneinheiten zulässig.

Um eine stabile Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, hat der Zweckverband angeregt, für das Baugebiet 8.2 lediglich ein Einfamilienhaus = 1 Wohneinheit zuzulassen.

Der Anregung wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger gefolgt.

Somit sind im Änderungsgebiet zusätzlich maximal 1 Wohneinheit und im Ergänzungsgebiet zusätzlich maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung

Um die Erschließung der rückwärtig vom Gothenweg geplanten Bebauung zu sichern, wurde eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung festgelegt.

Die Beantragung der Übernahme/Übergabe von Leitungen zur Trinkwasserver- bzw. Abwasserentsorgung ist durch die Vorhabenträger im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung auf Grundlage der Erschließungsverträge mit dem Zweckverband zu regeln.

• Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Baumaßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung vorhanden sind.

Wir möchten weiterhin darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises V-G vorliegen müssen.“

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in das zentrale Ortsnetz.

In den Städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan Nr. 57 wird verankert, dass die Vorhabenträger die Planungs- und Baukosten für die Anlagen der Ver- und Entsorgung zu tragen haben.

- **Usedomer Bäderbahn**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 06.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 14.10.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

„Grundsätzlich ist bei Planungen zu beachten, dass Forderungen jeglicher Art, die im Zusammenhang mit dem derzeitigen Eisenbahnbetrieb bzw. mit Veränderungen des derzeitigen Eisenbahnbetriebes oder aus der Veränderung der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn GmbH entstehen können, ausgeschlossen werden.“

Es sind alle Eisenbahnrechtlichen Belange im vollen Umfang zu berücksichtigen.“

Forderungen jeglicher Art gegenüber der Usedomer Bäderbahn GmbH können ausgeschlossen werden. Die eisenbahnrechtlichen Belange werden im Verfahren berücksichtigt.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 57 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche den Verkehrslärm, verursacht durch den Schienenverkehr, untersucht hat.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Verkehrslärms durch passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet gewährleistet werden kann.

- **ENGIE E & P Deutschland GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 20.11.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der ENGIE E & P Deutschland GmbH.

- **Central European Petroleum**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 26.10.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Central European Petroleum.

- **Freiwillige Feuerwehr Ostseebad Heringsdorf**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 02.01.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 27.10.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB)

„Seitens der Feuerwehr gibt es zum B-Plan 57 keine Einwände bzw. Ergänzungen. Die Löschwasserversorgung zur Erstbrandbekämpfung wird über die vorhandenen Tanks unserer Fahrzeuge sowie über die Hydranten des Trinkwassernetzes abgesichert.“

Weiterhin wurde in diesem Bereich ein Löschwasserbrunnen in Betrieb genommen, der dann zur weiteren Bekämpfung zur Verfügung steht.“

Im Zuge der vorgezogenen Abfrage hat der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom mit Stellungnahme vom 07.01.2014 mitgeteilt, dass die im Rohrnetz vorhandenen Trinkwasserhydranten der Wartung und Pflege des Rohrnetzes dienen.

Der Zweckverband gestattet es aber den Feuerwehren, diese zur Erstbrandbekämpfung zu nutzen, soweit die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser nicht gefährdet ist.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wurde daher die Errichtung eines Löschwasserbrunnens vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II wurden zunächst drei potenzielle Standorte untersucht. Im Ergebnis stellte die untere Wasserbehörde mit Stellungnahme vom 05.09.2014 in Abstimmung mit dem Zweckverband eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV für einen Standort in der Gemarkung Ahlbeck, Flur 4, Flurstück 63, in Aussicht.

Der Löschwasserbrunnen auf dem Flurstück 63 wurde zwischenzeitlich errichtet und ist funktionstüchtig.

Ostseebad Heringsdorf im Februar 2023

Die Bürgermeisterin



