

# **BEGRÜNDUNG**

zur

## **Bebauungsplansatzung Nr. 13**

der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

für die

### **„1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck“**

(vormals Bebauungsplan Nr. 8 „Am Jägersberg“  
der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck)

**SATZUNGSFASSUNG VON 03-2007**

## 1. Geltungsbereich der Planänderung

### • Lage im Raum

Gemeinde	Heringsdorf
Gemarkung	Ahlbeck
Flur	4
Flurstücke	49/4 teilw., 50/1 teilw., 51/1 teilw., 52/1 teilw., 53/1 teilw., 54/3 teilw., 55 teilw., 57/3, 57/4 teilw., 74, 75/1, 76 teilw., 77/1, 84/2 teilw. und 85/1 teilw.

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze des Ortsteils Ahlbeck. Es wird im Norden durch Waldflächen, im Osten durch die Bundesstraße 111 und die Bahnstrecke Heringsdorf- Ahlbeck, im Süden durch Grünland und im Westen durch Trocken- und Magerrasen und Wald begrenzt.

Von Nordosten nach Südwesten wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Heringsdorf - Wolgast räumlich getrennt.

Gegenstand der Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck“ sind lediglich die mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichneten Baugebiete 2.1 und 2.2 (vormals 2) sowie die Baugebiete 6.1 und 6.2 teilweise und Baugebiet 6.3 (vormals Baugebiet 6.1 zugeordnet).

### • Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 76 gehört der Bahn, alle übrigen Flurstücke sind Privateigentum.

### • Größe des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 10.119 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf Planänderung Nr. 1 rd. 5.117 m<sup>2</sup>, auf Planänderung Nr. 2 rd. 4.696 m<sup>2</sup> und auf Planänderung Nr. 3 rd. 306 m<sup>2</sup>.

## 2. Gegenstand der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 08.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck“ gefasst.

Inhalt des Aufstellungsbeschlusses und der Planungsanzeige waren die Planänderungen Nr. 1 und Nr. 2. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde eine dritte Planänderung aufgenommen.

Die Planaufstellung dient der Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Jägersberg“ an die konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümer in den nachfolgenden Planänderungsbereichen:

## Planänderung Nr. 1

Der Planänderungsbereich 1 umfasst das Baugebiet 2, welches untergliedert wurde in:

### Baugebiet 2.1

südlich Planstraße 1 - Flurstücke 49/4 teilw., 50/1 teilw., 53/1 teilw., 54/3 teilw., 55 teilw., 57/3 und 57/4 teilw.

### Baugebiet 2.2

südlich Planstraße 1 - Flurstücke 51/1 teilw. und 52/1 teilw.

Der Eigentümer der Flurstücke 50/1, 51/1 und 52/1 hat den Antrag gestellt, die Baugrenzenausweisung in südlicher Richtung um ca. 5 m unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu erweitern, um folgende Baumaßnahmen realisieren zu können:

- Auf Flurstück 50/1 befindet sich das Wohnhaus, welches durch die Ausdehnung der Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten erhalten soll.
- Die Bungalows 4 und 5 auf dem Flurstück 51/1 sollen abgerissen und ein Wohnhaus als Grenzbebauung zu Flurstück 52/1 errichtet werden.
- Gleichzeitig soll auf Flurstück 52/1 - als Grenzbebauung zu dem geplanten Wohngebäude auf Flurstück 51/1- ein Wohnhaus angebaut werden.
- Das Gebäude auf Flurstück 51/1 soll als Ferienhaus, das Gebäude auf Flurstück 52/1 als Wohnhaus für den Sohn des Eigentümers genutzt werden.

Auswirkungen auf die Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8:

- Nutzungsschablonen
  - Die zu den Flurstücken 50/1, 51/1 und 52/1 benachbarten Grundstücke im Baugebiet 2 sind von den Änderungen nicht betroffen. Sie wurden jedoch in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen, da die Festsetzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern auf die Flurstücke 51/1 und 52/1 beschränkt bleiben soll und somit auf Grund des nunmehr unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes 2 eine Untergliederung in die Baugebiete 2.1 (nur Einzelhäuser zulässig) und 2.2 (Einzel- und Doppelhäuser zulässig) notwendig wurde. Die räumliche Abgrenzung der Baugebiete 2.1 und 2.2 ist durch eine „Perlenschnur“ (Planzeichen 15.14) dokumentiert.
  - Die übrigen Festsetzungen der Nutzungsschablone behalten ihre Gültigkeit.
- Planzeichnung (Teil A)
  - Erweiterung der Baugrenzen auf den Flurstücken 50/1, 51/1 und 52/1 in einer Tiefe von 5 m
  - Untergliederung der Baugebietsbezeichnung in 2.1 und 2.2
  - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung der Baugebiete 2.1 und 2.2 durch eine „Perlenschnur“

- Numerierung der auf dem Flurstück 51/1 vorhandenen Bungalows zur Verdeutlichung des Gegenstandes der Planänderung
- Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 werden beibehalten.

## **Planänderung Nr. 2**

Der Planänderungsbereich 2 umfasst folgende Bereiche des Baugebietes 6:

### Baugebiet 6.1 (teilweise)

zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Flurstücke 76 teilw. und teilw. 77/1

### Baugebiet 6.3

zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Flurstücke 74 und 75/1

Die Eigentümer der Flurstücke 74, 75/1 und 77/1 sind mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Baugrenzenausweisung und der Einordnung eines privaten Erschließungsweges zwischen Jägersberg und Gothenweg nicht mehr einverstanden.

Die derzeitigen Festlegungen setzen aufgrund der Flurstückszuschnitte voraus, dass sich die Eigentümer z. B. im Wege eines Umlegungsverfahrens über eine sinnvolle Neuaufteilung der Grundstücke verständigen.

Da die Eigentümer dies ablehnen, beantragen sie, die Baugrenzenausweisungen auf eine jeweils einreihige Bebauung am Jägersberg und am Gothenweg zu beschränken.

Auswirkungen auf die Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8:

- Nutzungsschablonen
  - Bebauung am Jägersberg:
    - Die Flurstücke 75/1 und 77/1 weisen eine Grundstücksbreite zwischen 18 m und 20 m auf und ermöglichen eine Bebauung gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone. (offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig)
    - Das Flurstück 74 hat eine Breite von nur 11 m, so dass unter Einhaltung der Grenzabstände eine mögliche Gebäudebreite von max. 5 m verbleiben würde. Eine sinnvolle Bebauung in offener Bauweise ist somit nicht möglich.  
Es soll alternativ die abweichende Bauweise im Sinne einer Grenzbebauung zu Flurstück 75/1 zugelassen werden. Dies wiederum wird auch für Flurstück 75/1 festgesetzt, wobei nur Doppelhäuser zugelassen werden, um einseitige Belastungen des Grundstückes 75/1 auszuschließen.

Die spezifischen Festsetzungen für die Flurstücke 74 und 75/1 (abweichende Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig) werden in einer zusätzlichen Nutzungsschablone dokumentiert, die mit Baugebiet 6.3 bezeichnet wird.

Für Flurstück 77/1 behalten die Festsetzungen gemäß Nutzungsschablone zu Baugebiet 6.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 ihre Gültigkeit.

Die räumliche Abgrenzung der Baugebiete 6.1 und 6.3 ist durch eine „Perlenschnur“ dargestellt.

- **Bebauung am Gothenweg:**
  - Das Flurstück 77/1 verjüngt sich in Richtung Gothenweg auf eine Grundstücksbreite zwischen 16 m bis 14 m, das Flurstück 76 hat eine Breite von ca. 20 m.  
Eine Bebauung in offener Bauweise gemäß der Festsetzungen für Baugebiet 6.1 ist möglich.
  - Flurstück 74 hat im Bereich des Gothenweges eine Breite von 11,5 m, so dass unter Einhaltung der Abstandsflächen keine vertretbare, der Umgebungsbebauung angepasste Nutzung möglich ist.  
Wie im Bereich des Jägersbergs wird daher für die Flurstücke 74 und 75/1 die abweichende Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Doppelhäusern festgesetzt.  
Die räumliche Abgrenzung der Baugebiete 6.1 und 6.3 erfolgt wiederum durch eine „Perlenschnur“.
  
- Planzeichnung (Teil A)
  - **Bebauung am Jägersberg:**
    - Ausweisung einer angepassten Baugrenze für die Flurstücke 74, 75/1 und 77/1 in einer Tiefe von 17 m.
    - Untergliederung der Baugebietsbezeichnung in 6.1 und 6.3
    - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung der Baugebiete 6.1 und 6.3 durch eine „Perlenschnur“
  
  - **Bebauung am Gothenweg:**
    - Ausweisung einer Baugrenze für die Flurstücke 76 und 77/1  
Die Bautiefe für Flurstück 77/1 wird großzügig festgesetzt, da es sich um ein schmales Grundstück handelt, welches eine giebelständige Bebauung erfordert.  
Die Baugrenze für Flurstück 76 wurde unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen von 3 m zu den Nachbargrundstücken bemessen.
    - Darstellung einer Baugrenze für die Flurstücke 74 und 75/1 in einer Tiefe von 17 m

- Flurstück 75/1 verfügt über keine direkte Anbindung an den Gothenweg.  
Eine Baugrenzenausweisung ist nur möglich, wenn über Flurstück 76 ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht eingeräumt wird.  
Eigentümer des Flurstückes 76 ist die Bahn.  
Im Rahmen der Trägerbeteiligung ist mit der Bahn das erforderliche Einvernehmen herzustellen.
- Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 werden beibehalten.

### **Planänderung Nr. 3**

Zur Planänderung Nr. 3 gehören Teilflächen der Flurstücke 84/2 (Baugebiet 6.2) und 85/1 (Baugebiet 6.1) nördlich des Gothenweges.

Die Eigentümerin der genannten Grundstücke hat an die Gemeinde den Antrag auf Aufnahme eines zusätzlichen Baufeldes zur Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt.

Das Wohnhaus soll in zweiter Reihe eingeordnet und, aufgrund der Hanglage am Gothenweg, von Norden über die Planstraße 4 (Jägersberg) und den bereits als G/F/L 7 (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 7) dargestellten Privatweg über Flurstück 85/1 erschlossen werden.

Auswirkungen auf die Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8:

- Nutzungsschablone
  - Die Festsetzungen der Nutzungsschablone für das Baugebiet 6.2 sind auch für das neu aufgenommene Baufeld maßgebend.
- Planzeichnung (Teil A)
  - Auf den Flurstücken 84/2 und 85/1 wird ein zusätzliches Baufeld mit den Abmaßen 12 m x 12 m ausgewiesen.  
Die Abgrenzung des Baufeldes erfolgt durch Baugrenzen.
  - Der Bereich des Baufeldes, der in das Flurstück 85/1 reicht, wird dem Baugebiet 6.2 zugeordnet. Die „Perlenschnur“ ist entsprechend anzupassen.
  - Die Einordnung des neuen Baufeldes korrespondiert mit den auf den östlich angrenzenden Flurstücken des Baugebietes 6.2 geplanten Zweitreihenbebauung.
- Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 werden beibehalten.

### **3. Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 waren für das Baugebiet 2 Erweiterungsmöglichkeiten in einer Größenordnung von 2 WE prognostiziert. An dieser Vorausschau kann festgehalten werden, da die getroffenen Festsetzungsänderungen zu keiner Erhöhung der Kapazitäten führen können.

Für das Baugebiet 6 waren zusätzlich ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen. Da die Baugrenzenausweisungen im Planänderungsbereich 2 gegenüber der Ursprungsplanung wesentlich reduziert wurden und durch das neue Baufeld in Planänderung Nr. 3 lediglich 1 WE zusätzlich errichtet werden kann, ist eher von einer geringeren Anzahl von künftig entstehenden Wohneinheiten auszugehen.

Da jedoch zum Baugebiet 6 auch noch andere, außerhalb des Planänderungsbereiches befindliche bebaubare Baufelder gehören, wird an der Kapazitätsausweisung von max. 10 WE festgehalten.

### **4. Eingriff in Natur und Landschaft**

Eine Änderung der Bilanzierung des Eingriffs wird nicht erforderlich, da die im Ursprungsplan für die Baugebiete festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,3 eingehalten wird.

### **5. Immissionsbelange**

Das Baugebiet 6 befindet sich entsprechend der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 durchgeführten Schallimmissionsprognose in einem Bereich, in dem die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Die Baufelder wurden daher als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zu den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen gemäß Punkt 12 des Text (Teil B) sind zu berücksichtigen.

### **6. Aufstellungsverfahren**

Die Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck“ wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die Planänderungen die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplans nicht berühren.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck“ bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Heringsdorf entwickelt wurde.

## **7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **7.1 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern zur Planungsanzeige**

- **Untere Denkmalschutzbehörde  
SB Bodendenkmalpflege**

*Gemäß § 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.*

*Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Planes Funde möglich, daher sind gem. § 16 DSchG M-V i.V.m. § 11 DSchG M-V, § 9 Abs. 6 BauGB folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:*

1.

*„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, - Archäologie und Denkmalpflege-, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin anzuzeigen.*

2.

*Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.*

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

*Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege,- Archäologie und Denkmalpflege-, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin, als Träger öffentlicher Belange erforderlich ist.*

Die Darlegungen der Bodendenkmalpflege wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan im Text (Teil B) unter „Hinweise“ aufgeführt.

- **Kataster- und Vermessungsamt**

*Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Vervielfältigung, Umarbeitung oder Veröffentlichung von Auszügen aus den topographischen Karten sowie deren Weitergabe an Dritte der Genehmigung durch das Landesamt für innere Verwaltung bedürfen. Der Genehmigungsvermerk ist gemeinsam mit den verwendeten Unterlagen zu veröffentlichen.*

*Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.*

Die für die Änderungsbereiche angezeigten Mängel im katastermäßigen Bestand wurden entsprechend der Vorgabe des Vermessers behoben.

- **Amt für Hoch- und Tiefbau, SG Wasserwirtschaft**

*Die Flurstücke 50/1, 51/1 und 52/1 (Planänderung Nr. 1) sowie die Flurstücke 74, 75, 76 und 77/1 (Planänderung Nr. 2) der Flur 4 der Gemarkung Ahlbeck sind durch die Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ahlbeck-Jägersberg belegt. (H)*

*Gemäß § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) i.V. mit dem DVGW Regelwerk "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete – 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" vom Juni 2006 (Arbeitsblatt W 101)- ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten bzw. eingeschränkt. Im einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen. (H)*

*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)

- **Untere Abfallbehörde**

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

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. (A)

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

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

Ostseebad Heringsdorf im März 2007

