

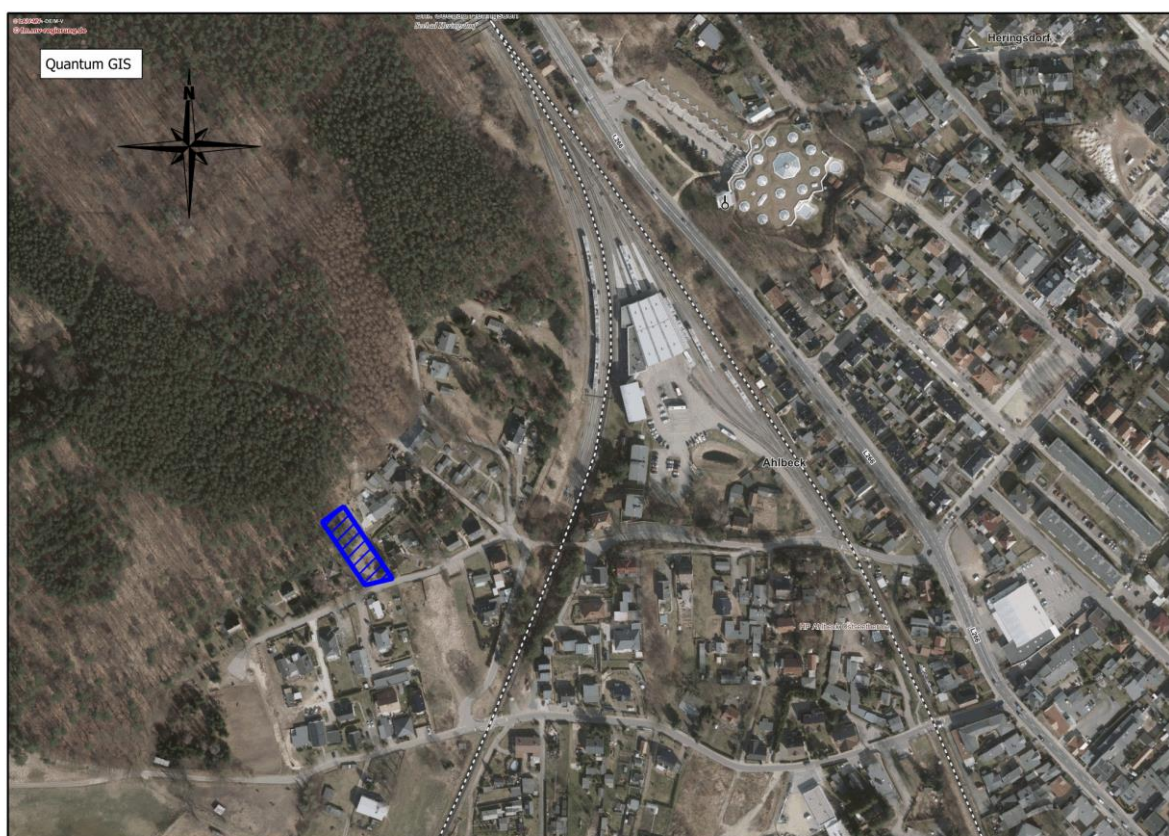
**GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSdorf
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

**„4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“**



SATZUNGSFASSUNG VON 11-2020

mit redaktioneller Anpassung von 07-2023 in Punkt 3, Seiten 7, 8

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65	3 - 4
2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung	4 - 5
3. Rechtsgrundlagen und gewähltes Planverfahren	5 - 8
4. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	8 - 9
5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 65	10 - 22
5.1 Planzeichnung (Teil A)	10 - 12
5.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone	12 - 25
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25 - 32

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65

• Lage im Raum

Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Gemarkung	Ahlbeck
Flur	4
Flurstück	2/3

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 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 der Usedomer Bäderbahn GmbH räumlich getrennt.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ ist ausschließlich das Flurstück 2/3 in der Flur 4 der Gemarkung Ahlbeck. Es befindet sich nördlich der Straße Jägersberg und ist in der Ursprungssatzung dem Baugebiet 5 zugeordnet.

• Eigentumsverhältnisse

Das betroffene Flurstück ist Privateigentum eines Bürgers, der in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wohnhaft werden möchte.

• Größe des Geltungsbereiches

Das Flurstück 2/3 umfasst eine Fläche von 1.130 m².

• Bestandssituation

Das Plangebiet wird nördlich von Waldflächen, östlich von einem Grundstück mit Wohnbebauung, südlich von der Straße Jägersberg und westlich von einem Wohngrundstück mit Kiefernbestand begrenzt.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im März des Jahres 2018 wies das Plangebiet eine natürliche Sukzession mit Gräsern und Krautvegetationen auf, wobei es sich hier vorrangig um Pflanzenarten handelt, die den sandigen und nährstoffarmen Standort tolerieren.

Unter Erhalt festgesetzte Baumbestände, wie es die Ursprungssatzung des Bebauungsplanes auswies, wurden nicht festgestellt. Nach Aussage der zuständigen Naturschutzbehörde wurde vom Eigentümer des Grundstücks ein Baumfällantrag gestellt, der auf einem Baumgutachten basiert und die Schädigung und die damit verbundene fehlende Stand- und Bruchsicherheit der Bäume belegte.

Weitere zum Erhalt ausgewiesene Einzelbäume, eine Kiefer und eine Eiche, waren bereits beim Kauf des Grundstückes nicht mehr im Bestand.

In Richtung des östlich gelegenen Grundstückes und zur Straße hin befinden sich einzelne Ziergehölze in Form von Hecken.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop aus. Auch Natura 2000-Gebiete werden von den Planinhalten nicht berührt.



Das Plangebiet wies zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine Baumbestände auf. Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche, in der Gräser und Kräuter bestandsbestimmend sind, die den sandigen Standort tolerieren.

2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist der Antrag der Grundstückseigentümer zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude.

Ziel der Planung ist es, eine Lücke im Bebauungsgefüge zu schließen und damit eine Aufwertung der städtebaulichen Situation zu bewirken.

Der wesentliche **Inhalt** der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 besteht darin, das für das Grundstück festgesetzte Baufeld örtlich zu verschieben.

Damit wird erreicht, dass sich die geplante Bebauung einschl. der Anbindung an die Straße *Jägersberg* unter Berücksichtigung der Hanglage optimal in den Bebauungszusammenhang einfügen kann.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden an das städtebauliche Planziel angepasst und berücksichtigen die aktuelle Bestandssituation.

Die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone für das Baugebiet 5 werden entsprechend der Ursprungssatzung übernommen. Wo dies erforderlich ist, werden Anpassungen an die derzeit gültigen Rechtsvorschriften vorgenommen.

3. Rechtsgrundlagen und gewähltes Planverfahren

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- 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

Gewähltes Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor, da

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.
Das Änderungsgebiet umfasst lediglich ein einzelnes Baugrundstück.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten. Es handelt sich um die Anpassung einzelner textlicher und zeichnerischer Festsetzungen.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

(Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Es befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Mit der Bebauung im Plangebiet sind Bodenversiegelungen sowie Verluste von Vegetationen verbunden, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten.

Der Bebauungsplan Nr. 65 bedingt keine zusätzlichen Eingriffe, da die Verluste und Flächenversiegelungen bereits in die Flächenbilanzen der Ursprungssatzung eingegangen sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Die aktuelle Bebauungsplanung sieht lediglich eine Verschiebung der Baugrenze in nördlicher Richtung vor, so dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bei einer Beibehaltung der Grundflächenzahl ausgeschlossen werden kann.

Die Ursprungssatzung weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 eine unter Erhalt festgesetzte Gehölzfläche aus Kiefern und Eichen aus. Auf der Grundlage eines Baumgutachtens, welches die fehlende Stand- und Bruchsicherheit der Bäume bescheinigt, wurde für diese Bäume eine Fällgenehmigung beantragt und die Baumfällungen vorgenommen. Der Ersatz für die Baumfällungen wurde erbracht. Weiterhin wies die Ursprungssatzung zwei Einzelbäume zum Erhalt aus. Diese Bäume befanden sich bereits zum Zeitpunkt des Kaufes des Grundstückes nicht mehr im Bestand.

Artenschutzrelevante Belange sind aufgrund der Habitatausstattung und der fortgeschrittenen Sukzession des Vegetationsbestandes nicht betroffen.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 28.08.2018 hat die untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass auf die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verzichtet werden kann. Dies erfolgte im Nachtrag der Gesamtstellungnahme vom 28.09.2018.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung 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 Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Planungsstand:

- Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am **28.09.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ gefasst und im „Kaiserbäder- Boten“ am 25.10.2017 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **30.10.2017** eingegangenen Hinweise und Auflagen aus den Stellungnahmen der Raumordnung und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- Der **Planentwurf von 05-2018** wurde von der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf am 28.06.2018 befürwortet und die öffentliche Auslage der Entwurfsunterlagen bestimmt.
Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum **vom 30.07.2018 bis einschl. 31.08.2018 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.
- Abschließend fand am 25.02.2021 die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt. Das Verfahren wurde am 25.02.2021 mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat für den Bebauungsplan Nr. 65 am 02.09.2021 mit Az.: 03547-21-44 die Planreife nach § 33 BauGB bestätigt. Dies erfolgte mit dem Hinweis, dass die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 65 erst nach der formellen Entlassung des Plangebietes aus der Trinkwasserschutzzone II vorzunehmen ist.
- Gemäß der aktuellen Rechtsauffassung darf daher 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.

4. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63:

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.

„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“

(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird dem landesplanerischen Ziel gemäß Landesraumentwicklungsprogramms M-V Punkt 4.1 (5) zur Siedlungsentwicklung entsprochen, wonach vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 05.12.2017 und mit Stellungnahme vom 07.09.2018 zum Entwurf von 05-2018 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 65 nach raumordnerischen Maßstäben keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, hat gemäß den Gesamtstimmungen vom 01.12.2017 zur Planungsanzeige und vom 28.08.2018 zum Entwurf von 05-2018 mitgeteilt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen für das Vorhaben mitgetragen werden.

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).

„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“

(Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)

- Das Plangebiet liegt gemäß Punkt 5.5.1 (2) RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in die Planungen einzustellen sowie die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Eingehende Darlegungen erfolgen unter Punkt 5.2 der Begründung.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
 - Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heringsdorf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen, so dass die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 65 unterliegt damit nicht der Genehmigungspflicht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 65

5.1 Planzeichnung (Teil A)

Kartenmaterial

Die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 8 beruht auf Katasterunterlagen, die zwischenzeitlich veraltet sind.

Daher wurde auf dem Plan ein gesonderter Planausschnitt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 angeordnet. Dieser basiert auf einem vom Vermessungsbüro Krawutschke - Meißner - Schönemann erstellten Lage- und Höhenplanes im Maßstab 1 : 500 von 12-2016.

Darunter wurde nachrichtlich ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 abgebildet.

Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde auf der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

In der Ursprungssatzung ist ein Baufeld mit den Abmaßen von 12 m x 10 m festgesetzt. Die lagemäßige Einordnung erfolgte unter Beachtung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Zwischenzeitlich wurde das Flurstück geteilt. Aus dem vormaligen Flurstück 2/1 wurden die Flurstücke 2/2 und 2/3 gebildet.

Das Baufeld befindet sich auf dem Flurstück 2/3.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 wird

- die lagemäßige Einordnung des Baufeldes angepasst, um die Abstandfläche von mindestens 3 m zu dem westlich angrenzenden Flurstück 2/2 einzuhalten.
- das Baufeld in nördlicher Richtung verschoben, um die verkehrsseitige Anbindung an die Straße Jägersberg unter Berücksichtigung der Hanglage realisieren zu können.
- das Baufeld auf die Abmaße von 12,00 m x 13,50 m vergrößert, um dem Grundstückseigentümer mehr Spielraum für die bauliche Einordnung einzuräumen.

Die örtliche Veränderung und die flächenmäßige Erweiterung des Baufeldes haben keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist eingehalten.

Die neue Lage des Baufeldes berücksichtigt die Bestandssituation der angrenzenden Bebauung.

Der Gehölzbestand ist bereits aufgrund der in einem Baumgutachten bescheinigten Schädigungen nicht mehr vorhanden und damit nicht mehr in die Planungen einzustellen. Ein Baumfällantrag für die in der Ursprungssatzung zu erhaltende Gehölzfläche wurde gestellt. Gemäß dem Bescheid der unteren Naturschutzbehörde sind für die Fällung der Bäume 14 Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Die Auflagen aus dem Bescheid der unteren Naturschutzbehörde wurden durch den Grundstückseigentümer

erfüllt. Für 9 Bäume wurde eine Ersatzzahlung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald geleistet. Die verbleibenden 5 Ersatzpflanzungen wurden am 30.04.2019 vorgenommen und der Vollzug der Ersatzmaßnahmen am 06.05.2019 der unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Der 30 m - Waldabstand wird eingehalten.

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

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Lt. Ursprungssatzung ist über das Flurstück 2/3 entlang der Grenze zu Flurstück 3/3 eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (als GFL 6 bezeichnet) in einer Breite von 3 m angeordnet.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde festgesetzt, um die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung des Flurstückes 3/3 (Jägersberg Nr. 18) zu sichern.

Die Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird beibehalten, auch wenn derzeit die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung des Flurstückes 3/3 anderweitig erfolgt. Das Erfordernis 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.

Im Text (Teil B) ist 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.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen haben die E.DIS Netz GmbH und die Gasversorgung Vorpommern GmbH mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Anlagen der Versorger befinden.

Die Bestände wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und die Trassen als Flächen mit Leitungsrecht bezeichnet.

Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck.

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

Forstliche Belange

Das Plangebiet wird im Norden durch Waldflächen begrenzt. Diese gehören zur Gemarkung Heringsdorf, Flur 1, Flurstück 53/6.

In der Ursprungssatzung war zu den nördlich angrenzenden Waldflächen ein reduzierter Waldabstand von 12 m festgesetzt, der unter Berücksichtigung des Altbestandes genehmigt wurde.

Auf dem Flurstück 2/3 ist kein Altbestand an Gebäuden vorhanden. Daher ist entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (§ 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern) der vorgeschriebene Waldabstand von 30 m einzuhalten. Die Darstellung des reduzierten Waldabstandes von 12 m entfällt. Als Waldgrenze wurde die Grundstücksgrenze zwischen dem v. g. Flurstück 53/6 und dem Flurstück 2/2 angenommen.

Der 30 m - Waldabstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen, um darzustellen, dass dieser bei der örtlichen Neueinordnung des Baufeldes berücksichtigt wurde.

Unter Punkt 1, Abschnitt Bestandssituation, wurde dargelegt, dass die gemäß Ursprungssatzung ausgewiesene Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie die beiden zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume nicht mehr vorhanden sind. Daher entfallen die Festsetzungen zum Gehölzbestand ersatzlos.

Das Forstamt Neu Pudagla hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Stellungnahme vom 05.09.2018 der vorgelegten Planung zugestimmt. Der gesetzlich geforderte Waldabstand wird eingehalten.

5.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone

Die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone für das Baugebiet 5 gemäß der Ursprungssatzung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ fort.

Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 dienen der rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten und der Aktualisierung gesetzlicher Regelungen. 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. 65:

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) und 4 (3) Punkt 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)

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO.

(4)

Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO sind ausnahmsweise im Sinne des § 4 (3) 2. BauNVO als sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb zulässig.

- 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 Festsetzung wurde getroffen, um für das Plangebiet die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen rechtseindeutig zu definieren.

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.

In der Ursprungssatzung ist gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 7. eine Ferienwohnung je Wohngebäude zugelassen.

Die Gemeinde möchte den Grundstückseigentümer des Bebauungsplangebietes Nr. 65 nicht schlechter stellen. Daher wird Ferienwohnnutzung ausnahmsweise im Sinne des § 4 (3) 2. BauNVO als sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb zugelassen.

Eine weitere Untersetzung zum zulässigen Umfang der Ferienwohnnutzung erfolgt mit den Regelungen gemäß Text (Teil B) I. Punkt 7.

**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.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, untere Wasserbehörde, hat mitgeteilt, dass sich das Plangebiet innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck befindet.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B), I. Punkt 2 gelten die Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen und die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nicht für Grundstücke innerhalb der TWSZ II.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung sind zu beachten, um den Anforderungen an den Trinkwasserschutz sowie dem Einfügungsgebot und dem Gleichbehandlungsgrundsatz im Verhältnis zu den anderen betroffenen Plangebietsgrundstücken zu entsprechen.

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. 65:

Zulässig ist nur die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO gemäß der Festsetzung in der Nutzungsschablone.

Begründung der Änderung:

Damit wird klarstellt, dass die entsprechend Ursprungssatzung für das Baugebiet 5 festgelegte Bauweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 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.“

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.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind Anlagen für erneuerbare Energien nicht ausgeschlossen.

Anlagen für erneuerbare Energien gehören zu den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wenn diese der Erschließung des Plangebietes dienen.

Die Möglichkeit des Einsatzes von Anlagen für erneuerbare Energien ist daher möglich, wenn alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 eingehalten werden.

**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. 65:

(1)

Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

(2)

Maximal zulässig sind je Wohngebäude zwei Dauerwohnungen oder eine Dauerwohnung und ausnahmsweise eine Ferienwohnung.

Begründung der Änderung:

In der Ursprungssatzung sind je Wohngebäude maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung bzw. ausnahmsweise eine Einliegerwohnung zulässig.

Wie in der Begründung zu Punkt I. 1 dargelegt, werden auch künftig Ferienwohnungen im Plangebiet zugelassen.

Gemäß § 13a BauNVO wäre die ausnahmsweise zulässige Ferienwohnnutzung im Sinne eines sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebes sowohl als Ferienwohnung als auch in Form eines eigenständigen Ferienhauses zulässig.

Die Gemeinde möchte den Charakter des Wohngebietes *Am Jägersberg* mit der vorherrschenden Dauerwohnnutzung langfristig sichern. Daher soll Ferienwohnnutzung nur in Form von in Wohngebäude integrierten Ferienwohnungen zugelassen werden.

Um dies sicherzustellen wird mindestens eine Dauerwohnung je Wohngebäude festgesetzt.

Als Obergrenze werden alternativ je Wohngebäude zwei Dauerwohnungen oder eine Dauerwohnung und ausnahmsweise eine Ferienwohnung zugelassen.

Da der Begriff „Einliegerwohnung“ im Bauplanungsrecht nicht gesetzlich normiert ist, erfolgte auch hier eine Anpassung an die aktuellen Gesetzlichkeiten mit der Bezeichnung „Dauerwohnung“.

Kapazitäten

Die Festsetzungen der Satzung lassen somit maximal 2 Dauerwohneinheiten zu.

Der Rahmen der Gesamtbilanzierung gemäß Ursprungssatzung wird damit eingehalten.

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 Laubbäum 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 silvatica
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

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.

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
- Giebelverbretterungen 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
- Hartdachschilden
- 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.

Der Grundstückseigentümer hat zwischenzeitlich Ansichten des geplanten Bauvorhabens mit Flachdach bzw. Satteldach vorgelegt und um Prüfung der Umsetzbarkeit der Flachdachvariante ersucht.

Diese Festsetzungen der Ursprungssatzung sollen beibehalten werden, um dem Einfügungsgebot und dem Gleichbehandlungsgrundsatz im Verhältnis zu den anderen betroffenen Plangebietsgrundstücken zu entsprechen.

Dies bedeutet, dass die Umsetzung eines Flachdaches nur zulässig ist, wenn dieses als Gründach ausgeführt wird und die Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und zur festgesetzten Obergrenze der Traufhöhe eingehalten werden.

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 § 11 Abs. 3 BNatSchG

- 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 Laubbaum 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.

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. 65:

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 fortgelsen, wenn die Ausnahmen dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Dem Antragsteller wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung 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.

Begründung der Änderung:

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald hat mit den Stellungnahmen vom 01.12.2017 zur Planungsanzeige und vom

28.08.2018 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB folgende Auflagen (A) und Hinweise (H) erteilt:

„Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss 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.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen, Tätigkeiten und Bauvorhaben 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 tragbar.

Danach ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 136 LWaG M-V rechtzeitig für die Bebauung mit Wohngebäuden mit dem Bauantrag zu stellen. Eine Ausnahmegenehmigung nach §136 LWaG stelle ich in Aussicht, wenn das Einvernehmen mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom hergestellt ist. 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)

Die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung wird aufgrund der Lage des Plangebietes in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck an die Einhaltung bestimmter Auflagen gebunden sein. Für die Einhaltung der Auflagen zeichnet der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, eine Tiefgarage zu errichten.

Da sich das Grundstück in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck befindet, ist hierfür eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Mit Schreiben vom 30.07.2020 hat der Grundstückseigentümer beim Landkreis Vorpommern - Greifswald, untere Wasserbehörde, einen

entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs.3 Landeswassergesetz MV (LWaGMV) gestellt.

Die untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 19.08.2020 in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom der Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Errichtung einer Tiefgarage zugestimmt.

Das Plangebietsgrundstück war in der Ursprungssatzung der Trinkwasserschutzzone III zugeordnet und damit gegenüber der nun aktuellen Lage in der Trinkwasserschutzzone II bessergestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf würde daher im Rahmen eines Befreiungsantrages die Errichtung einer Tiefgarage befürworten, wenn alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65, wie z. B. die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, davon unberührt bleiben.

Auf Grundlage der Stellungnahmen 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) werden unter „Nachrichtliche Übernahmen“ im Punkt „Festsetzungen zum Trinkwasserschutz gemäß § 9 (6) BauGB“ die Betroffenheiten aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II dargestellt.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom wurde zu den Entwurfsunterlagen beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 10.08.2018 das Einvernehmen für eine Ausnahme nach § 136 LWaG M-V erteilt.

Die Ausnahme ist im Interesse des Allgemeinwohls begründbar, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 eine kleinteilige Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen wird.

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 talseitig 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 Baufeld 3 (Flurstück 56, 59/1 – 2, 60 – 61) wird festgelegt, dass die Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und die vorhandene Technik für Sondagen in den Baufeldern genutzt werden sollen. Die bei Sondagen entdeckten Bodendenkmale sollen sofort untersucht werden, soweit es der gegebene Zeit- und Kostenrahmen erlaubt.

Die mit dem Baufeld 3 vergleichbare topographische Situation des Baufeldes 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 Baufeldern durchgeführt, die der Sichtung des Erhaltungszustandes dienen. Es schließt sich, wie in Baufeld 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. 65:

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 der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachbereiche Bau- und Bodendenkmalpflege (Gesamtstellungnahme vom 01.12.2017) sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

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. 65:

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 13.10.2006 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.

Nutzungsschablone

Die in der Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 für das Baugebiet 5 getroffenen Festlegungen sollen für den Bebauungsplan Nr. 65 beibehalten werden.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 gemäß § 19 BauNVO drei Vollgeschosse (III) gemäß § 20 BauNVO Traufhöhe (TH) talseitig 6,80 m über Oberkante Gelände (OKG) Traufhöhe (TH) bergseitig 3,80 m über Oberkante Gelände (OKG)
Bauweise	offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig
Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen	Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) bis 49° Gründächer

6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug Stellungnahme vom 02.08.2018)

Das Plangebiet „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.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.

Die 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 Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Die Inhaber der Bergbauberechtigungen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Gemäß den eingegangenen Stellungnahmen der Neptune Energy Deutschland GmbH vom 15.08.2018 und der Central European Petroleum vom 07.08.2018 sind durch das Vorhaben die Belange der Inhaber der Bergbauberechtigungen nicht betroffen.

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 28.09.2018)

„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 Bau-phasen 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

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

(Auszug Stellungnahme vom 02.08.2018)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.

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 Sachbereich Katastrophenschutz hat keine Hinweise zum Vorhaben vorgebracht.

Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ein konkretes Auskunftersuchen zu stellen.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund

(Auszug Stellungnahme vom 03.08.2018)

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Entwurf des Bebauungsplanes derzeit keine Bedenken gibt.

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 Bauherrn 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)“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Auszüge aus den Gesamtstimmungen vom 01.12.2017 im Rahmen der Planungsanzeige und vom 28.08.2019 zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,**
Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,**
Sachbereich Immissionsschutz

„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. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist

hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV 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. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

- **Straßenverkehrsamt,
Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zur o.g. Planung 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.

Träger der Ver- und Entsorgung

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 28.08.2018)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

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

Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die Herstellung einer Hauszuführung, zur Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen.

Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.“

Der Leitungsbestand befindet sich gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan außerhalb des Plangebietes im Bankettstreifen der öffentlichen Straße „Jägersberg“.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 13.08.2018)

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

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot ausgereicht werden.

Auf dem Grundstück befinden sich Anlagenteile unseres Unternehmens.

Sollten diese Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.“

Der Leitungsbestand im Plangebiet (Niederspannungskabel) wurde gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Planauszug nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und die Trasse als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH gekennzeichnet. Die Trasse des Niederspannungskabels verläuft außerhalb des Baufeldes, so dass nach derzeitigem Planungsstand keine Umverlegung erforderlich wäre.

Der Grundstückseigentümer hat den Versorgungsträger rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 31.07.2018)

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

Gegen den Entwurf des B-Planes Nr. 65, „4. Änderung des B-Planes Nr. 8 Am Jägersberg“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eventuell aus dieser Stellungnahme resultierende Umverlegungen sind nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Wenn erforderlich setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.“

Der Leitungsbestand im Plangebiet wurde gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Planauszug nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH gekennzeichnet. Es handelt sich lediglich um einen geringfügigen Anschnitt auf der Westseite des Plangebietes durch eine Gas- Niederdruckleitung. Nach derzeitigem Planungsstand wäre daher eine Umverlegung der Leitung nicht notwendig.

Der Grundstückseigentümer hat sich rechtzeitig vor Baubeginn in den Leitungsbestand einweisen zu lassen.

- **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 09.08.2018)

„ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

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 Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetz Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG

EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH

innogy Gas Storage NWE GmbH

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen des Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen der/des oben genannten Anlagenbetreiber/s, ggf. muss aber mit Anlagen der oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.“

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand der von der Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Betreiber.

Die Firmen GasLINE, EMB und innogy wurden nachrichtlich am Verfahren beteiligt. Nur die NBB Netzgesellschaft hat für die EMB Erdgas Mark

Brandenburg GmbH mit Stellungnahme vom 04.10.2018 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet kein Leitungsbestand befindet.

Durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt.

Daher wird dem Grundstückseigentümer empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftsportal der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

Von den regionalen Gasversorgern wurde die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH in die Planung einbezogen.

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

(Auszug Stellungnahme vom 10.08.2018)

„Das Bebauungsplangebiet ist trink- und abwasserseitig erschlossen. Die vor dem Grundstück liegende Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitung sind ausreichend dimensioniert. Grundstücksanschlüsse werden auf Antrag des Grundstückseigentümers hergestellt. Der hier im Verfahren angezeigte Geltungsbereich stellt lediglich einen Lückenschluss der örtlichen Bebauung dar. Wir gehen davon aus, dass eine Kapazität von zwei Wohneinheiten nicht überschritten wird. Daher stimmen wir dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zu.“

Der Grundstückseigentümer ist dafür verantwortlich, rechtzeitig die Anträge auf die Grundstücksanschlüsse an das zentrale Trink- und Abwassernetz zu stellen.

Durch die Festsetzung im Text (Teil B), I. Punkt 7 ist sichergestellt, dass für das Plangebiet die Kapazität von maximal zwei Wohneinheiten nicht überschritten wird.

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.08.2018)

„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. Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.“

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.“

Eine Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer, auch außerhalb des Plangebietes, wird ausgeschlossen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und das Schmutzwasser ist über das zentrale Ortsnetz abzuleiten.

- **Usedomer Bäderbahn GmbH**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 30.07.2018)

Gegen die Planung 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.“

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die Grundstücke der Usedomer Bäderbahn. Eisenbahnrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Löschwasserbereitstellung

Die Feuerwehr Heringsdorf hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Stellungnahme vom 02.10.2018 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

„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 Brandbekämpfung zur Verfügung steht.“

Ostseebad Heringsdorf im Juli 2023

Die Bürgermeisterin



he