

BEGRÜNDUNG

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Seebad Heringsdorf**

für die

**„PENSIONSERWEITERUNG DORFSTR. 21 A
IM ORTSTEIL BANSIN“**

(vormals vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6
„MISCHGEBIET BANSIN - DORF“ der Gemeinde Seebad Bansin)

SATZUNGSFASSUNG VON 07-2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 VORBEMERKUNGEN	4 - 8
1.1 Grundlagen der Planung	4
1.2 Begründung der Planaufstellung/ Übergeordnete Planungen	4 - 6
1.3 Beschreibung des Plangebietes	7 - 8
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9 - 22
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	9 - 16
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	9 - 10
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10 - 12
2.1.2.1 Grundflächen	10
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	11 - 12
2.1.3 Bauweise	12 - 13
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	13 - 14
2.1.6 Nebenanlagen	14
2.1.7 Verkehrsflächen	14 - 15
2.1.8 Grünflächen	15
2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15 - 16
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17 - 19
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	17 - 18
2.2.1.1 Fassade	17
2.2.1.2 Dachform/Dachneigung	17 - 18
2.2.1.3 Dacheindeckung	18
2.2.1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten	18
2.2.2 Einfriedungen	18
2.2.3 Hausmüllbehälter	19
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	19
2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB	19 - 20
2.4 Hinweise	21 - 22
2.4.1 Belange der Bodendenkmalpflege	21
2.4.2 Belange des Immissionsschutzes	21 - 22

	Seite
3.0 ERSCHLIESSUNG	22 - 26
3.1 Verkehr	22 - 23
3.2 Ver- und Entsorgung	23 - 26
4.0 FLÄCHENBILANZ	26
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	26 - 28
5.1 Kompensationserfordernis	27 - 28
5.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	28
5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen	28
5.4 Zeitliche Bindung der Kompensationsmaßnahmen	28
6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28 - 29
7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM	29
8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	30 - 33
8.1 Hinweise des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst	30
8.2 Hinweise des Landesvermessungsamtes M-V und des Landkreises Ostvorpommern, Kataster- und Vermessungsamt	30
8.3 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	31
8.4 Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde	31 - 32
8.5 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern	32 - 33

Anlagen

ANLAGE 1 Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Heringsdorf	M.: 1 : 5.000
ANLAGE 2 Lage- und Höhenplan	M.: 1 : 750
ANLAGE 3 Panoramabild des Plangebietes mit Darstellung der vorhandenen und geplanten Bebauung	

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Basis zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V vom 17.05.2002, S. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468)

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung stellt außerdem der Entwurf der 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Heringsdorf dar.

1.2 Begründung der Planaufstellung/Übergeordnete Planungen

• Übergeordnete Planungen

- Die Gemeinde Seebad Heringsdorf nimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/98 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums gemäß Ziel 2.2.4 (1) RROP VP ein.
- Die Gemeinde Seebad Heringsdorf befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.“ (Pkt. 7.2.1. (2) RROP VP)

In Tourismusschwerpunkträumen haben Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten Vorrang gegenüber der quantitativen Ausweitung des Angebots.“ (Pkt. 7.2.1 (3) RROP VP)

- Die Gemeinde Seebad Heringsdorf befindet sich in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.
„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“
 (Pkt. 4.3 (1) und (2) RROP VP)
 Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Es wurde ein Bestandsplan erstellt und Maßnahmen zur Kompensation für den Verlust an Natur festgesetzt.

- Gemäß den Zielen in Punkt 6.4.1 des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern *„soll in der Planungsregion Vorpommern die Stärkung und Ansiedlung moderner und leistungsfähiger Betriebe des Handwerks, des Handels und privater Dienstleistungsbetriebe angestrebt werden. Dies ist durch entsprechende Flächenbereitstellungen zu unterstützen. Standorte für Betriebe des Handwerks, Handels und privaten Dienstleistungen sind vorrangig Zentrale Orte.“*
Zur Ansiedlung von Betrieben sind Gewerbestandorte bedarfsorientiert bereitzustellen. Die Vorhaltung von Reserveflächen muss sich an realistischen Bedarfsschätzungen orientieren. (siehe Ziele 6.3 (1) + (2) RROP VP)

- Aufgrund zu befürchtender Nutzungskonflikte zwischen Wohnen/Beherbergung und Baubetrieb und der hierzu von den Behörden vorgebrachten Bedenken im Rahmen der Beteiligung zum Planentwurf von 10-2004 wurde im Baugebiet 1 der Baubetrieb aus der Planung genommen. Das im Baugebiet 1 geplante Wohnhaus wird auf die Bedürfnisse der Pensionsbetreiber angepasst.
 Die Lagerflächen für Baumaterialien einschl. der Überdachung und die Garage entfallen.
 Als Art der baulichen Nutzung wurden für das Plangebiet folgende geänderte Festsetzungen getroffen:
 - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für das vorhandene und geplante Wohnhaus
 - Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pension gemäß § 11 BauNVO für die vorhandene Pension und die Pensionserweiterung

Die Gebietsbezeichnung wurde entsprechend der präzisierten Planung mit dem Hauptziel der Schaffung zusätzlicher Beherbergungskapazitäten geändert in „Pensionserweiterung Bansin Dorfstr. 21a“.

In Absprache zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Umweltamt erfolgte außerdem für das Baugebiet 1 eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche von 180 m² auf 150 m² und der Geschossigkeit von zwei auf ein Vollgeschoss.

- der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung des Gesetzes vom 05.09.2001 (BGBl. I. S.2350) nach § 3a durchgeführte Prüfung ergab, dass das Vorhaben mit einer Bettenzahl von 36 Betten den Prüfwert entsprechend Anlage 1 Nr. 18.1.2 (Bau einer Einrichtung für die Fremdenbeherbergung mit einer Bettenzahl von jeweils 100 bis 300) nicht erreicht und somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung oder allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.
- Bei Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 wurde festgestellt, dass die beabsichtigten Nutzungen im Plangeltungsbereich derzeit noch nicht mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen.
Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen.
Entsprechend § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Um die planrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 zu schaffen, wird deshalb im Parallelverfahren die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Heringsdorf aufgestellt. Da das Änderungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

Ein Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Heringsdorf liegt als ANLAGE 1 der Begründung bei.

- **Begründung der Planaufstellung und Standortwahl**

Am 27.05.2004 hat die Gemeindevertretung Bansin die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 für das „Mischgebiet Bansin - Dorf“ beschlossen.

Der Beschluss wurde auf Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Wilhelm Sengbusch, Dorstr. 21a in 17429 Seebad Bansin gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und dauerhaften Sicherung seiner Pension zu schaffen und für sich und seinen Sohn ein Wohnhaus mit zwei Betreiberwohnungen zu errichten.

Der Eigentümer der Flurstücke 208/1 und 208/3 betreibt seit Anfang der 90er Jahre auf dem Grundstück eine Ferienpension.

Aus wirtschaftlichen und personellen Gründen soll deshalb der Familienbetrieb mit Arbeiten und Wohnen an einem Standort zusammengefasst werden.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses fand ein Vororttermin mit dem Landkreis Ostvorpommern statt, bei dem der Vorhabenträger seine Planvorstellungen erläuterte und der Landkreis die im Bebauungsplanverfahren zu klärenden planrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange darlegte.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Seebad Heringsdorf
Ortsteil	Bansin
Gemarkung	Sallenthin
Flur	1
Flurstücke	208/1 und eine Teilfläche aus 208/3

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch die Wohnbebauung an der Dorfstraße und von den anderen Himmelsrichtungen durch Wiesenflächen begrenzt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 208/1 und 208/3 sind Eigentum von Wilhelm und Monika Sengbusch, Dorfstraße 21 in 17429 Seebad Heringsdorf, Ortsteil Bansin.

Vor Satzungsbeschluss wird die Prüfung der Verfügungsberechtigung über die Grundstücke und über die Bonität vorgenommen. Die Nachweisführung erfolgt in den Anlagen zum Durchführungsvertrag.

Im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird durch den Vorhabenträger die Verfügbarkeit der Grundstücke und das Überwegerecht von der Dorfstraße bis zum Plangebiet über die Flurstücke 38/5 bis 38/8 nachgewiesen.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7.780 m².

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Schröder aus Trassenheide von 07-2004 erstellt.

Ein verkleinerter Lage- und Höhenplan ist der Begründung als ANLAGE 2 beigelegt.

Zustand der Plangebietsfläche

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit folgende bauliche Anlagen:

- ein Wohnhaus mit Garage
- eine Pension mit 24 Betten
- ein Carport
- zwei Nebengebäude

Die Zufahrt und die Wege im unmittelbaren Bereich der Gebäude sind mit Betonpflaster befestigt. Der Durchgangsweg zum Grundstück 208/4 und weitere Wege sowie Platzflächen sind als Schotterflächen ausgebildet. Die übrigen Grundstücksflächen bestehen aus gepflegten Zierrasenflächen und Siedlungsgebüsch mit heimischen Gehölzarten (Schlehe, Holunder, Weißdorn, Ginster, Brombeere, Grauweide u.a.). Das Gelände ist stark hängig und steigt von Ost nach West von 4,00 m auf 14,30 m ü HN an.

Baumliste der vorhandenen Bäume

Nr.	Stck	Art	Höhe in Meter	St-Ø in cm	Kronen-Ø in Meter	Status
1	1	Vogelbeere	10	15	7	erhalten
2	1	Birne	6	20	6	"
3	1	Birne	6	30	5	"
4	1	Weißdorn, mehrstämmig	10	15	5	"
5	1	Eiche	10	40	7	geschützt
6	1	Weißdorn	8	6	6	erhalten
7	1	Walnuss	10	30	7	"
8	1	Lebensbaum	4	20	10	"
9	1	Lärche	8	40	7	roden
10	1	Kiefer	8	30	7	erhalten
11	1	Kiefer	8	30	10	"

Die Flächen des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
2.110 m ²	5.670 m ²	7.780 m ²	27,1 %

Sie werden auf Grund ihrer Lage im unmittelbaren Siedlungsbereich lt. Anlage 9 der Eingriffsregelung MV den Biotoptypen 13 (Grünanlagen der Siedlungsbereiche) und 14 (Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen) wie folgt zugeordnet:

Befestigte Flächen

14.5.4 Einzelgehöft	690 m ²
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	970 m ²
14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt	450 m ²

Vegetationsflächen

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2.000 m ²
13.3.2 Artenarmer Zierrasen	3.670 m ²

Die Nummerierung entspricht der Biotop-Nummerierung der Anlage 9 der Eingriffsregelung MV.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt werden:

- *das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.*

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von

1. *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
werden nicht zugelassen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Baugebiet 1

- *geplantes Wohnhaus für die Eigentümer der Pension*

Baugebiet 3

- *vorhandenes Einfamilienhaus*

- *das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pension gemäß § 11 BauNVO.*

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Baugebiet 2.1

- *geplante Pensionserweiterung ca. 6 Zimmer mit Sauna und Außenpool*

Baugebiet 2.2

- *vorhandene Pension mit Frühstücksraum*

Begründung:

Das Plangebiet wurde in drei Baugebiete untergliedert, um die räumliche Trennung von unterschiedlichem Art und Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes darzustellen.

- Baugebiet 1

Im Baugebiet 1 soll ein Wohnhaus errichtet werden, welches die Wohnungen der beiden Pensionsbetreiber beherbergt.

Als Kfz- Stellplatz für das Wohnhaus fungiert der vorhandene Carport westlich des geplanten Wohnhauses, der vom Erschließungsweg über einen Stichweg erschlossen wird.

Aufgrund zu befürchtender Nutzungskonflikte zwischen Wohnen/ Beherbergung und Baubetrieb und der hierzu von den Behörden vorgebrachten Bedenken im Rahmen der Beteiligung zum Planentwurf von 10-2004 wurde im Baugebiet 1 der Baubetrieb aus der Planung genommen.

Lagerflächen, Überdachung und Garage entfielen ebenfalls.

- Baugebiet 2

Im Baugebiet 2 befindet sich eine Ferienpension mit einer Kapazität von insgesamt 24 Betten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Anbau an der Südseite der Pension vorzunehmen, um zusätzlich 6 Zimmer (ca. 12 Betten) und eine Sauna errichten zu können.

Unmittelbar südlich anschließend an den Erweiterungsbau ist ein Außenpool geplant. Die zusätzlichen Zimmer sollen die Wirtschaftlichkeit des Pensionsbetriebes erhöhen und die geplante Sauna sowie der Pool zur Saisonverlängerung beitragen.

Die Stellplätze für die Pensionsgäste werden unmittelbar am Erschließungsweg eingeordnet.

- Baugebiet 3

Im Baugebiet 3 befindet sich auf dem Flurstück 208/1 ein Wohnhaus, welches durch weitere Familienmitglieder bewohnt wird.

Das Wohnhaus liegt derzeit im Außenbereich. Es wurde in die Planung einbezogen, da es von allen Seiten durch das Flurstück 208/3 eingeschlossen wird, das Bindeglied zum nördlich angrenzenden Geltungsbereich der Innenbereichssatzung darstellt und im Falle von Baumaßnahmen die planrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen

(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Gemäß Ausweis in den Nutzungsschablonen werden die zulässigen Grundflächen als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

<i>Baugebiet 1</i>	<i>150 m²</i>
<i>Baugebiet 2</i>	<i>650 m²</i>
<i>Baugebiet 3</i>	<i>130 m²</i>

Begründung:

Der Umfang der überbaubaren Grundflächen wurde auf der Grundlage des Gebäudebestandes und der geplanten Neubauvorhaben festgelegt.

Gegenüber dem Planentwurf von 10-2004 wurde in Absprache zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Umweltamt für das Baugebiet 1 eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche von 180 m² auf 150 m² vorgenommen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wurden die Obergrenzen der Vollgeschossigkeit i. V. m. mit den maximal zulässigen Firsthöhen wie folgt festgesetzt:

Baugebiet 1 I FH über HN 16,50 m
Baugebiet 2 II FH über HN 13,80 m
Baugebiet 3 II FH über HN 16,50 m

Begründung:

Die Festsetzung von maximaler Ein- bzw. Zweigeschossigkeit korrespondiert mit der vorhandenen Bebauung und geplanten Funktionalität der Gebäude und stellt eine harmonische Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

Gegenüber dem Planentwurf von 10-2004 wurde in Absprache zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Umweltamt für das Baugebiet 1 eine Reduzierung der Geschossigkeit von zwei auf ein Vollgeschoss vereinbart.

Ergänzende Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe wurden aufgrund der bewegten Topographie des Geländes und der Spielräume in der Dachneigung erforderlich.

Die Firsthöhe für die Baugebiete 1 und 3 orientiert sich an der vorhandenen Höhe des Wohnhauses im Baugebiet 3.

Die Firsthöhe der vorhandenen Pension liegt bei 12,12 m über HN. Aufgrund des Geländeanstiegs im Bereich der Pensionserweiterung soll zur Reduzierung der Erdarbeiten ein Versprung im Gebäude vorgesehen werden, so dass die Firsthöhe im Baugebiet 2 mit 13,80 m als Obergrenze vorgesehen wird.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Planentwurf von 10-2004 wurden Bedenken zur Standort- und Höheneinordnung der geplanten Gebäude vorgebracht, da Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes befürchtet wurden.

Zur Untersuchung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurde ein Panoramabild des Plangebietes mit Darstellung der vorhandenen und geplanten Bebauung angefertigt, welches als ANLAGE 3 zur Begründung genommen wird.

Die visuelle Darstellung soll die derzeitige Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes und die Veränderung durch die Planung in Bezug auf die Standort- und Höheneinordnung der Gebäude verdeutlichen.

Bei der Betrachtung des Panoramabildes wird deutlich, dass sich die geplante Bebauung am Gebäudebestand (Pension und Wohnhaus) orientiert und die festgesetzten Obergrenzen der Firsthöhen weit hinter der Oberkante des westlich anschließenden Hanges zurückbleiben.

Gegenüberstellung der Höhe der Kammlinie des Hanges mit den vorhandenen und geplanten Gebäudehöhen:

Vorhaben	Firsthöhen über HN
Kammlinie des Hanges	22,50 m - 25,00 m
Baugebiet 1	16,50 m
Baugebiet 2	
Bestand	12,10 m/11,90 m
Planung	13,80 m
Baugebiet 3	16,50 m
vorh. Carport	17,10 m

Die Kammlinie der Hanglage liegt somit um mehrere Meter über der Obergrenze der Firsthöhe der Gebäude.

Oberhalb der Kammlinie des Hanges werden nur die Wohnhäuser im Bereich der Bergmühle weithin in die Landschaft sichtbar.

Das geplante Wohnhaus und der Carport werden zudem durch den Gehölzbestand in der Wahrnehmung eingeschränkt.

Die Nichtzulässigkeit von Aufschüttungen an der Hanglage wird durch folgende Festsetzung im Text (Teil B) III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB verankert:

„Die Einbindung der geplanten Bauvorhaben hat so zu erfolgen, dass der Charakter der vorhandenen Hanglage gewahrt bleibt. Zusätzliche Bodenaufschüttungen und Stützmauern mit einer Höhe > 160 cm sind nicht zulässig.“

Die örtliche und höhenmäßige Einordnung der Planvorhaben erfolgte aufgrund der Abwägung der Belange des möglichst schonenden Eingriffs in Natur und Landschaft, der Bestandssituation der Gebäude und Höhenentwicklung des Geländes sowie einer funktionell sinnvollen Lösung für die Pensionserweiterung und Bewirtschaftung. Durch die Planvorhaben erfolgt eine sichtbare, jedoch nicht erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes für diesen Bereich.

Es entstehen keine Fremdkörper in der Landschaft, da sich die geplante Bebauung an den Hang schmiegt und diesen bei weitem nicht überragt.

Die geplanten Nutzungen für Wohnen und Beherbergung gewährleisten einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft.

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

Für die Baugebiete 2 und 3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

a1

Das Gesamtgebäude im Baugebiet 2 ist mit einer Länge von über 50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

a2

Das Wohngebäude ist auf die Nord- und Westgrenze des Flurstückes 208/1 anzubauen.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Begründung:

Für das Baugebiet 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, für die Baugebiete 2 und 3 die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

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

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert aus der vorhandenen städtebaulichen Situation im Plangebiet.

Im Baugebiet 2 ist ein Anbau an das vorhandene Pensionsgebäude geplant, so dass die künftige Gebäudelänge maximal 55 m betragen wird.

Das vorhandene Wohnhaus im Baugebiet 3 wurde auf der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 208/1 errichtet.

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- *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*
- *durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3 m*
- *durch Loggien/Balkone in einer Tiefe von max. 1,50 m*

Stellplätze, Carports und Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen errichtet werden.

Im Baugebiet 1 ist aufgrund der starken Hanglage die Errichtung von Nebenanlagen im Grundstücksbereich zwischen der hinteren Gebäudekante des geplanten Wohnhauses und dem unbefestigten Weg an der westlichen Geltungsbereichsgrenze nicht zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Flächen festgelegt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist das Zurücktreten hinter die Baugrenze zulässig.

Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden festgesetzt, um bei der Projektplanung mehr Spielraum für die individuelle Gestaltung der Gebäude zu schaffen und die für die Funktionalität der Gebäude notwendige Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

Die Festlegung der Standorte für die Stellplätze, Carports und Garagen erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, um die Bebauung weitestgehend auf die Flachbereiche der Hanglage zu beschränken.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen wurden in der Planzeichnung gemäß PlanzV90 mit dem Planzeichen 15.3 dargestellt.

Entsprechend Festsetzung im vorherigen Punkt „Überbaubare Grundstücksflächen dürfen Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen errichtet werden.

Diese Festsetzung soll zum einen die ausreichende Flächenvorhaltung für den ruhenden Verkehr sicherstellen und zum anderen den Belangen des Naturschutzes und der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbildes Rechnung tragen.

- Carport an der Grenze zu Flurstück 208/4

Im Rahmen der Änderung des Planentwurfes entfiel die Lagerfläche für Baumaterial einschließlich Überdachung sowie die Garage für den Baubetrieb.

Zusätzlich wurde der Abriss des vorhandenen Nebengebäudes (ehemals Taubenschlag) vorgesehen.

Durch diese Maßnahmen reduzierte sich der Grad der Versiegelung um rund 500 m².

Außerdem können die im Bereich der vormals geplanten Garage zur Fällung vorgesehenen Bäume (Nr. 2 und 3) erhalten werden.

Der an der Grenze zu Flurstück 208/4 vorhandene Carport für das geplante Wohnhaus soll daher im Bestand verbleiben. Ein Zufahrtsweg ist bereits vorhanden.

Der Carport fügt sich aufgrund der geringen Grundfläche und Höhe in den in diesem Bereich vorhandenen Flachteil des Hanges ein. Die Kammlinie des Hanges wird durch die Firsthöhe des Carports bei weitem nicht erreicht, da der Carport eine Firsthöhe von 17,10 m über HN aufweist und die Kammlinie zwischen 22,50 m und 25,00 m über HN liegt.

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Begründung zu Punkt 2.1.6:

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Dies soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

Zu den Nebenanlagen zählen auch Terrassen und Freisitze, Einfriedungen, Pergolen u. ä.. Diese Anlagen sollen zugelassen werden.

2.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden die inneren Erschließungswege als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.

Der vorhandene Erschließungsweg verläuft über das Flurstück 208/3 in der vom Vermesser festgestellten Trasse.

Er dient der Erschließung des Plangebietes und als Überfahrt zum westlich angrenzenden Flurstück 208/4.

Die Notwendigkeit zur Festlegung der inneren Erschließungswege resultiert aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für das Plangebiet und sichert die Zufahrt für Anlieger, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc..
Nähere Erläuterungen zu den Verkehrsflächen werden in Punkt 3.1 - Verkehr gegeben.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im Baugebiet 1 kommt es durch die geplanten Baumaßnahmen zu Versiegelungen und Veränderungen der vorhandenen Vegetation. Die Gehölzflächen entlang der Westseite des Plangebietes werden durch das Baugeschehen nicht berührt und bleiben bestehen. Die Grünflächen des Baugebietes 2 werden durch die Verbreiterung der Zufahrt, die Einordnung von PKW-Stellplätzen und die Pensionserweiterung teilweise reduziert und verändert. Die Grünflächen des Baugebietes 3 bleiben bestehen.

Auf den durch die Baumaßnahmen zerstörten Flächen werden kleingliedrige, private Grünflächen mit Zierrasen und Ziersträuchern entstehen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird in der Verfahrensakte nachgewiesen.

Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und geschützte Biotope werden durch das Vorhaben nicht berührt. Auf dem Gelände liegen keine Erholungs- und Spielflächen. Durch das Gelände verlaufen keine Rad- und Wanderwege. Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Baugebiet 1 und 2 verändern. Durch das Vorhaben sind alle Schutzgüter betroffen. Bodengefüge, Wasserhaushalt und Landschaftsbild werden durch die geplanten Versiegelungen gestört und verändert. Es wird 1 Baum gerodet.

Flächennutzung

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich auf dem Plangebiet folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
2.250 m ²	5.530 m ²	7.780 m ²	28,9 %

Die Flächen werden wie folgt zugeordnet:

<u>befestigte Flächen</u>	
bebaubare Flächen der Baugebiete 1 - 3 (150+650+130 m ²)	930 m ²
Wirtschaftsweg, versiegelt (bis einschl. Wendepplatz)	570 m ²
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	450 m ²
10 PKW-Stellplätze	150 m ²
Wegeflächen	150 m ²
<u>Vegetationsflächen</u>	
Gehölzflächen (Bestand bleibt erhalten bzw. wird neu gepflanzt)	2.000 m ²
Zierrasen	3.530 m ²

Insgesamt wird **140 m²** Vegetationsfläche nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Überbauung dem Naturkreislauf entzogen, verliert seine natürliche Funktion als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher, sein biologisches Leistungspotential und die Filterfunktion.

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen:

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 unter Bestandsschutz gestellte Eiche (Nr. 5 der Baumliste) ist während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipnungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieses Baumes sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.*

Begründung: Der Schutz und die Erhaltung wertvoller Naturgüter ist für die Sicherung der Lebensgrundlagen der Menschen sowie für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes unverzichtbar.

- *Das Siedlungsgebüsch auf der Westseite der vorhandenen und geplanten Gebäude ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Bauabfälle, etc. sind unzulässig.*

Begründung: Pflege und Schutz der für den Naturraum charakteristischen Ökosysteme in ihrer Vielfalt an Arten und Formen sowie der Landschaft dienen der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, woraus sich mittelbare die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlage des Menschen und ihrer Kultur- und Sachgüter ergibt.

- *Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Sträucher zugelassen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist zu vermeiden.*

Begründung: Auffällig gärtnerisch gezüchtete Ziersträucher wirken im landschaftsnahen Raum als Fremdkörper.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In Ergänzung der Planrechtlichen Festsetzungen werden eine Reihe von Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften festgelegt, die eine verträgliche Einfügung der im Plangebiet vorgesehenen Bauten in Natur und Landschaft gewährleisten und ungewünschte Gestaltungselemente ausschließen sollen.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende dörfliche Bebauung besteht vorrangig aus Wohn- und Ferienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss.

Die Fassaden sind verputzt und weisen oftmals Giebelverbretterungen auf.

In der Dachgestaltung dominieren Satteldächer in roter und anthrazitfarbener Eindeckung.

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

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- Putz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Naturholzverkleidungen
- Glaskonstruktionen

Begründung:

Die Festsetzung „weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen“ soll dazu dienen, dass keine Uniformität entsteht und Farben als Gestaltungselement des Plangebietes eingesetzt werden können.

Naturholzverkleidungen stellen ein für die Insel Usedom häufig verwendetes und traditionelles Fassadengestaltungselement dar.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen wie z. B. für den Eingangsbereich der Rezeption nicht zulässig wären.

Klinkerfassaden sollen nicht zugelassen werden, da diese nicht zum ortstypischen Erscheinungsbild gehören.

2.2.1.2 Dachform/Dachneigung

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden als Dachform für die Hauptgebäude ausschließlich *Satteldächer* festgeschrieben.

Für die Dachneigung gelten folgende Obergrenzen:

Baugebiet 1 bis 45°

Baugebiet 2 bis 20°

Baugebiet 3 bis 60°

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

Begründung:

Die zulässige Dachform und Dachneigung der Baugebiete 2 und 3 leitet sich aus dem Gebäudebestand ab.

Für das geplante Wohnhaus im Baugebiet 1 wurde an die im Plangebiet vorhandene Dachform angeknüpft, die Dachneigung jedoch auf 45° begrenzt und mit einer maximalen Firsthöhe untersetzt, um aufgrund der Hanglage am Ortsrand eine Bebauung über die Firsthöhe des vorhandenen Wohnhauses im Baugebiet 3 zu verhindern.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sollen nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen gelten, da die Funktionalität der Gebäude keinen Dachausbau erfordert.

2.2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:

- *Betondachsteine*
- *Dachziegel*
- *Bitumen*
- *Glaskonstruktionen*

Für die Dacheindeckung im Baugebiet 3 wird zusätzlich Schilfdach zugelassen.

Begründung:

Für die Dacheindeckung wurden Farb- und Eindeckungsvarianten festgelegt, die eine individuelle Gestaltung ermöglichen und Uniformität vermeiden.

Für die Dacheindeckung im Baugebiet 3 wird zusätzlich Schilfdach zugelassen, da dies die derzeitige Eindeckungsart des Wohnhauses darstellt.

2.2.1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

*Zugelassen wird eine Werbeanlage bis zu einer Größe von maximal 1,00 m².
Warenautomaten sind unzulässig.*

Begründung:

Ein Hinweisschild soll zugelassen werden, um als Werbemittel und Wegweiser im Plangebiet für die Pension zu fungieren.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die äußere Einfriedung des Plangebietes ist nur mit Hecken, Feldsteinmauern, blickdurchlässigen Zäunen aus Holz oder grünem Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.

Für Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind nur Hecken zugelassen.

Bei der Anlage der Hecken sind die Arten der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

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

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung des Plangebietes fördern und gleichzeitig nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.

Palisaden sollen zugelassen werden, da sie in dem hängigen Terrain insbesondere im Bereich von Geländeversprüngen erforderlich sind.

2.2.3 Hausmüllbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellplätze für die Hausmüllbehälter sind so anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Begründung:

Mit dieser Festlegung soll sichergestellt werden, dass der Gesamteindruck des Gebietes durch das Aufstellen der Behälter nicht gestört wird.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß der Punkte 2.2.1 bis 2.2.3 (im 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 250.000 € geahndet werden.

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, da sie die rechtliche Grundlage bei der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten darstellt.

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

- *Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen).*

Begründung: Die direkte Zuführung des anfallenden Regenwassers zum Grundwasserleiter ist für den Naturhaushalt von großer Bedeutung.

- *Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender 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.*

Begründung: Durch den Verlust ihrer Lebensräume wird der Bestand wertvoller Tierarten gefährdet, dem durch entsprechende Schutzmaßnahmen entgegengewirkt werden soll.

- *Das Roden von Bäumen und Sträuchern ist während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel im Zeitraum vom 15. März bis 30. September verboten.*

Begründung: Durch den Verlust ihrer Bruträume wird der Bestand wertvoller Tierarten gefährdet.

- *Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.*

Begründung: Der Tod nachtaktiver Insekten durch Leuchtkörper mindert die Artenvielfalt.

- *Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.*

Begründung: Die vorgegebene Befestigung soll das Maß der Bodenversiegelungen reduzieren, die Durchlüftung des Bodens fördern und die Versickerung des Regenwassers am Standort ermöglichen.

- Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Begründung: Bäume dienen der Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie schützen vor schädlichen Einwirkungen wie Winderosion und Lärm und haben eine hervorgehobene Bedeutung zur Sicherung des Kleinklimas. Die Notwendigkeit von zusätzlichen Baumfällungen müssen deshalb von Fachleuten der zuständigen Behörden geprüft und erforderliche Maßnahmen vorgegeben werden.

- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:

- Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 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 einem Stammumfang von 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 einem Stammumfang von 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. Die Höhendifferenz des Geländes im Bereich der Gebäude ist am Gebäude auszugleichen (Hangbebauung). Die Lagerung und fachgerechte Entsorgung des überschüssigen Mineralbodens ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Begründung: Großflächige Bodenauf- und -abträge zerstören die gewachsene Bodenstruktur, den Wasserhaushalt und vorh. Vegetationsbestände. Umfangreiche Bodentransporte erhöhen die Schadstoffbelastung der Umwelt (Abgase).

- Die Einbindung der geplanten Bauvorhaben hat so zu erfolgen, dass der Charakter der vorhandenen Hanglage gewahrt bleibt. Zusätzliche Bodenaufschüttungen und Stützmauern mit einer Höhe > 160 cm sind nicht zulässig.

Begründung: Das Vorhaben befindet sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und unterliegt damit den besonderen Schutzbestimmungen des § 23 (2) LNatG M-V, in dem Schädigungen des Naturhaushaltes und Verunstaltungen des Landschaftsbildes verboten sind.

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 23.12.2004 „berührt das Vorhaben Bodendenkmale. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.“

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden:

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 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 des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

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 Beauftragen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).“

Nach Rücksprache mit dem Landesamt wurden in den Text (Teil B) unter „Hinweise, Belange der Bodendenkmalpflege“ die Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V aufgenommen.

Die Erstellung eines Maßnahmeplanes ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bauantragstellung für die Pensionserweiterung ist durch den Vorhabenträger bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde die Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V einzuholen.

In der Planzeichnung erfolgte eine Kennzeichnung des Vorhabengebietes als „Bodendenkmalbereich, veränderlich“.

2.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsarten wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Aufgrund befürchteter Nutzungskonflikte wurde der vormals im Entwurf von 10-2004 vorgesehene Baubetrieb mit Büro, Lagerflächen und Garage aus der Planung genommen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Reinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 35 - 40 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 45 - 50 dB(A)

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand, begrenzt von Wohnbebauung und umgeben von Wiesen, ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte durch die vorhandene Ortsbebauung nicht zu rechnen.

Mit vom Plangebiet ausgehenden erheblichen Lärmimmissionen durch die Nutzung der Pension sowie den An- und Abfahrtsverkehr ist aufgrund der geringen Kapazitäten nicht auszugehen.

Die das Wohnen und die Erholung beeinträchtigende Geräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr sind nicht zu befürchten.

Der private Erschließungsweg fungiert als Wohnanliegerweg mit einer vorgeschriebenen Geschwindigkeit von maximal 30 km/h.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Dorfstraße über einen Weg, der über die privaten Flurstücke 38/5 bis 38/8 verläuft, erschlossen.

Das Überwegerecht von der Dorfstraße bis zum Plangebiet hat sich der Vorhabenträger gesichert. Der Nachweis erfolgt durch entsprechende Grundbuchauszüge in der Verfahrensakte.

Im Plangebiet verläuft der Weg über das Flurstück 208/3, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

In der Planzeichnung wurde der Weg als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Der Erschließungsweg weist derzeit eine Breite von 3,00 m auf und ist bis auf Höhe zur südlichen Gebäudekante der Pension mit Betonpflaster befestigt.

Der Vorhabenträger plant eine Verbreiterung des Weges auf 4,00 m und Weiterführung der Wegebefestigung mit Betonpflaster bis zum geplanten Wohnhaus.

Eine Ausweich- und Wendemöglichkeit wurde im Bereich des Baugebietes 1 vorgesehen.

Der Weg verläuft in westlicher Richtung bis zum Anschluss an die Kreisstraße 39.

Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet nachgewiesen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu errichten.

Stellplatzschlüssel

	Kapazitäten	Anzahl der Stellplätze/Carports/Garagen
Baugebiet 1	2 WE	1 Doppelcarport (vorh.)
Baugebiet 2	36 Betten	10 Gemeinschaftsstellplätze
Baugebiet 3	1 WE	1 Garage (vorh.)

Hinweise der Polizeidirektion Anklam:

- *Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen;*
- *Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist;*
- *Auf der Grundlage geltender Bestimmungen ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen anzulegen bzw. zu planen;*
- *Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Ostvorpommern ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.*

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes vom 24.09.2004 und 07.12.2004 kann die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Dorfstraße erfolgen.

Die vorhandene Trinkwasserleitung in der Dorfstraße (100 AZ-Leitung) und die Abwasserleitung in der Dorfstraße (DN 200 Steinzeugrohr) sind für Ihre Baumaßnahme ausreichend dimensioniert. In wie weit die vorhandenen Trink- und Abwasserhausanschlüsse für das geplante B- Plangebiet ausreichend sind kann erst nach der Einsicht in die Ausführungsplanung eine Aussage erfolgen.

Neue Einbindepunkte zur Erschließung des Plangebietes sowie die Dimensionierung der neuen Anschlüsse werden mit dem Zweckverband nach Vorlage der Ausführungsprojekte festgelegt.

Folgende Hinweise des Zweckverbandes sind bei der Erschließung zu beachten:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.
- Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.
- Vor Baubeginn ist mit dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen, da dieser der Genehmigung des Vorstandes des Zweckverbandes bedarf.

Löschwasserversorgung

Gemäß Anfrage teilte der Wehrführer der Feuerwehr Bansin - Heringsdorf mit, dass der am Ende der Dorfstraße vorhandene Hydrant (DN 100) die Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit den geforderten Parametern sicherstellt.

Der Zweckverband ist im Rahmen der Bauantragstellung durch den Bauherrn mit einer Druck- und Mengenmessung zu beauftragen, um eine Bestätigung der ausreichenden Löschwasserbereitstellung nachzuweisen.

Der innere Erschließungsweg wird in ausreichender Breite und mit einer Wendemöglichkeit vor dem geplanten Wohnhaus ausgebildet, so dass sichergestellt ist, dass die Feuerwehr im Brandfall unmittelbar an die Gebäude gelangen kann.

Der Vorhabenträger wurde im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, den inneren Erschließungsweg entsprechend der Anforderungen, die an Zugänge und Zufahrten gestellt werden, gemäß der eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken umzusetzen und die Schleppkurve zum Stichweg gemäß der Vorschriften auszubilden.

Regenentwässerung

Ein Regenwasserleitungsnetz ist nicht vorhanden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll über Sickerschächte erfolgen.

Elektroerschließung

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig. Dazu sind geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Gemäß Darstellung in der Planzeichnung kann die Leitungsverlegung im inneren Erschließungsweg erfolgen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger).

Zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Vorhabenträger ist ein Erschließungsvertrag und ein Netzanschlussvertrag abzuschließen.

Die Bestandsunterlagen gemäß Stellungnahme vom 21.10.2004 sind in der Verfahrensakte einzusehen.

Allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“
3. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
4. „Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110 kV-Freileitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“

Gasversorgung

- Verbundnetz Gas AG (Stellungnahme vom 04.10.2004)

Im Geltungsbereich befinden sich keine vorhandenen Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Gemäß Schreiben vom 04.10.2004 befinden sich im Plangeltungsbereich keine Leitungen oder Anlagen des Versorgungsträgers.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Derzeit erfolgt die Heizung und Warmwasseraufbereitung mit Heizöl.

Fernmeldenetztechnische Erschließung

„Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden sich nur an der Randzone des Plangebietes.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Kommunikationslinien erforderlich.

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der vorhandenen und künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma vor der Bauausführung über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.“

Übernahme der Erschließungskosten

Alle im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Dies wird vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger verankert.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Entsprechend Bebauungsplan wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

Gesamtfläche des Plangebietes	7.780 m ²
davon	
Baugebiet 1	3.485 m ²
Baugebiet 2	2.630 m ²
Baugebiet 3	715 m ²
innerer Erschließungsweg	950 m ²

5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 19 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999.

5.1 Kompensationserfordernis

Totalverlust

Entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen entsteht durch folgende Flächen ein Totalverlust vorhandener Biotope:

befestigte Flächen der Baugebiete 1-3 und der Fahrflächen	2.250 m ²
abzgl. befestigte Flächen vor dem Eingriff	<u>2.110 m²</u>
Totalverlust an Biotopflächen gesamt	140 m ²

Davon sind folgende Biotope betroffen:

13.3.2 Artenarmer Zierrasen	140 m ²
-----------------------------	--------------------

Die Bezugsfläche für den Kompensationsbedarf des zu fällenden Baumes ergibt sich aus seiner Kronenfläche (s. Baumliste):

Baum-Nr.	Kronen-Ø in m	Kronenfläche in m ²
9	7	38
Kronenfläche gesamt		38

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

Biototyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationswertzahl	Freiraum-beeintr. Grad	Wirkungsfaktor	Kompens.-flächenäqu. (m ²)
3.3.2 Artenarmer Zierrasen	140	0,8	0,75	1,0	84
2.7.1 Älterer Einzelbaum	38	8,5	0,75	1,0	242
Flächenbedarf gesamt					326

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope (Anlage 10 Tabelle 2). Sie wurde wie folgt eingeschätzt:

13.3.2 Artenarmer Zierrasen 0,8

Die Kompensationswertzahl wurde auf Grund des Zustandes des Vegetationsbestandes gegenüber der Wertstufe (-) mit 0,3 Wertpunkten festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung 0,5).

2.7.1 Älterer Einzelbaum 8,5

Die Kompensationswertzahl wurde gegenüber der Wertstufe (4) mit 8 Wertpunkten (lt. Anlage 10, Punkt 2.4.1, Tab. 2) festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung 0,5).

Da sich Störquellen bzw. vorbelastete Bereiche (Wohnbebauung) in einer Entfernung von <50 m zum Plangebiet befinden, wurde der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 angesetzt und die Kompensationswertzahl mit dem Korrekturfaktor 0.75 multipliziert (Anlage 10 Tab. 4 und 5). Der Wirkungsfaktor wurde auf Grund der Lage des Biotops innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt (Anlage 10, Tabelle 6).

Funktionsverlust

Durch die geplanten Baumaßnahmen entsteht kein Funktionsverlust vorhandener Biotope, da die Gehölzflächen entlang der Westseite des Plangebietes bestehen bleiben und die durch das Baugeschehen beseitigten Rasenflächen durch gleichwertige private Grünflächen ersetzt werden.

Da im Bereich der Baufelder keine nach Anlage 11 der Eingriffsregelung MV relevanten Kompensationsmaßnahmen anfallen, ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von **rd. 330 m²**.

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 19 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Kompensationsmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

5.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Ausgleichsflächen außerhalb der Wirkzone vorhandener anthropogener Einrichtungen liegen und deshalb keine Anrechnung des Wirkungsfaktors erforderlich ist.

Deshalb wird in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde des Umweltamtes Anklam folgende Kompensationsmaßnahme festgelegt und in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Heringsdorf und dem Umweltamt Anklam festgeschrieben:

- Anpflanzen von **330 m²** Feldgehölzen mit einem Anteil von > 30 % Baumgehölze. Die Anpflanzungen müssen mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 erfolgen und sind 3 Jahre zu pflegen. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbaum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen. Zu bepflanzen ist die Böschung außerhalb des Plangeltungsbereiches an der Ostseite des Bebauungsplanes zwischen der Zufahrtsstraße und der Wiesenniederung. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und in die Planung einzubeziehen. Vor Beginn der Pflanzaktion ist der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Pflanzplan vorzulegen und bestätigen zu lassen.

5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger durchzuführen.

5.4 Zeitliche Bindung der Kompensationsmaßnahmen

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Als positive Planungsergebnisse sind insbesondere zu werten:

- Unterstützung von einheimischen Bürgern bei der dauerhaften Sicherung ihrer gewerblichen Existenz
- Vervollkommnung der touristischen Infrastruktur an einem vorhandenen Standort

Durch den geplanten Bodenverbrauch werden die Schutzgüter Klima, Boden, Luft, Wasser und Landschaft beeinträchtigt und verändert.

Eine Verminderung der Auswirkungen soll durch folgende Maßnahmen gewährleistet werden:

- Reduzierung der zulässigen Grundflächen auf das für die Durchsetzung des Planungsziels notwendige Maß
- maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude, die eine Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet
- Durchsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemäß Bilanzierung des Eingriffs
- Anschluss an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes
- Minimierung der Versiegelung der Verkehrsflächen

Die Planungen lassen nicht erkennen, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung lebenden Bevölkerung zu befürchten sind. (siehe Punkt 2.4.2 zu den Immissionsbelangen)

In der Bauphase ist durch die Bauherren darauf zu achten, dass der zeitweilige Baulärm nicht zu einer erheblichen Störung des bebauten Umfeldes führt.

Die gesamte Planung, Erschließung und Bebauung im Plangebiet erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers, so dass der Gemeinde keine Aufwendungen aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen.

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Kostentragung und die zeitliche Realisierung für die Planung, die Durchführung der hochbaulichen und der Erschließungs- und der Ausgleichsmaßnahmen regelt und die Nachweise zur Verfügungsberechtigung über die Grundstücke und die Bonität enthält.

7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluss	27.05.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	28.10.2004
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.10.2004
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	02.12.2004 - 04.01.2005
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	12-2004 -01-2005
erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	03-2006
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	07-2006
Satzungsbeschluss	07-2006
Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung	07-2006

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Hinweise des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V Munitionsbergungsdienst

„Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Sollten Sie dennoch Fragen haben, steht Ihnen Herr Zschiesche, Tel.: (038379) 20316 oder ein Vertreter zur Verfügung.

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.“

8.2 Hinweise des Landesvermessungsamtes M-V und des Landkreises Ostvorpommern, Kataster- und Vermessungsamt

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg – Vorpommern. Beachten Sie bitte auch das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.“

Das Merkblatt kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.

„Es 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.“

8.3 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

„Geologischer Dienst

Im Plangebiet sind Anlagen in Rechtsträgerschaft des Geologischen Dienstes nicht vorhanden und aus derzeitiger Sicht auch nicht geplant.

Sonstige Planungen und Maßnahmen sind weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet. Der Geologische Dienst hat zum o.g. Vorhaben aus rohstoffgeologischer sowie geotopschutzrechtlicher Sicht keine Einwände abzugeben.

Sie erhalten nachfolgend einige fachspezifische Hinweise zum Plangebiet:

Baugrund:

Nach der Geologischen Spezialkarte M 1 : 25000 stehen hier überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Sande) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Das Plangebiet wird nach dem Kenntnisstand des Geologischen Dienstes im östlichen Randbereich von einer Baugrundschwächezone tangiert (Schliefterbruch). Hier sedimentierten holozäne organische Sedimente.

Hydrogeologie

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1: 50 000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte > 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtwasser auftreten.“

8.4 Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde

„Durch den B- Plan werden keine in der Zuständigkeit des StAUN Ueckermünde befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre, etc.) oder Gewässer I. Ordnung berührt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist zu begrüßen, da hierdurch negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden können. Allerdings sollte das auf dem Parkplatz und den Verkehrs- und Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser infolge des potentiellen Verschmutzungsgrades großflächig über die belebte Bodenzone (z. B. Bankette, Versickerungsmulden) versickert werden. Sickerschächte, bei denen diese Zone durchstoßen wird, sollten nur bei der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im privaten Bereich eingesetzt werden.

Zuständige Wasserbehörde für Gewässer II. Ordnung und das Grundwasser ist die Landrätin des Landkreises Ostvorpommern.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den betroffenen Flächen liegen hier nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz – Zuständigkeitsverordnung M – V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Sofern bei Baumaßnahmen besonders überwachtungsbedürftige Abfälle anfallen sollten, wird darauf hingewiesen, dass an die Entsorgung dieser Abfälle nach Maßnahme des Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und dessen Durchführungsverordnungen besondere Anforderungen gestellt werden.

Insbesondere wird hier auf die Einhaltung und Beachtung der Nachweisverordnung (NachwV), der Transportgenehmigungsverordnung (TgV) sowie der Altholzverordnung hingewiesen.“

8.5 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern

- Gesundheitsamt

„Bei der weiteren Ausführung des Vorhabens sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- 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 ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Trinkwasseranschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.“

Anmerkung:

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes vom 07.12.2004 ist die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

„- In anerkannten Seebädern werden besondere Anforderungen an den Lärmschutz und die Luftreinheit gestellt.

Bezüglich der Lärmimmission gelten in Gebieten mit Erholungsfunktion folgende Richtwerte:

tags	6.00 Uhr - 22.00 Uhr	45 dB (A)
nachts	22.00 Uhr - 6.00 Uhr	35 dB (A)

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten zu Erholungssuchenden ist die Gewährleistung des Immissionsschutzes (Einhaltung bzw. möglichst Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005) bereits in der Bauphase zu garantieren.

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

- **Untere Abfallbehörde**

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

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

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

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

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)“

Gemeinde Seebad Heringsdorf im Juli 2006

Kottwittenborg
Bürgermeister

