

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSODORF

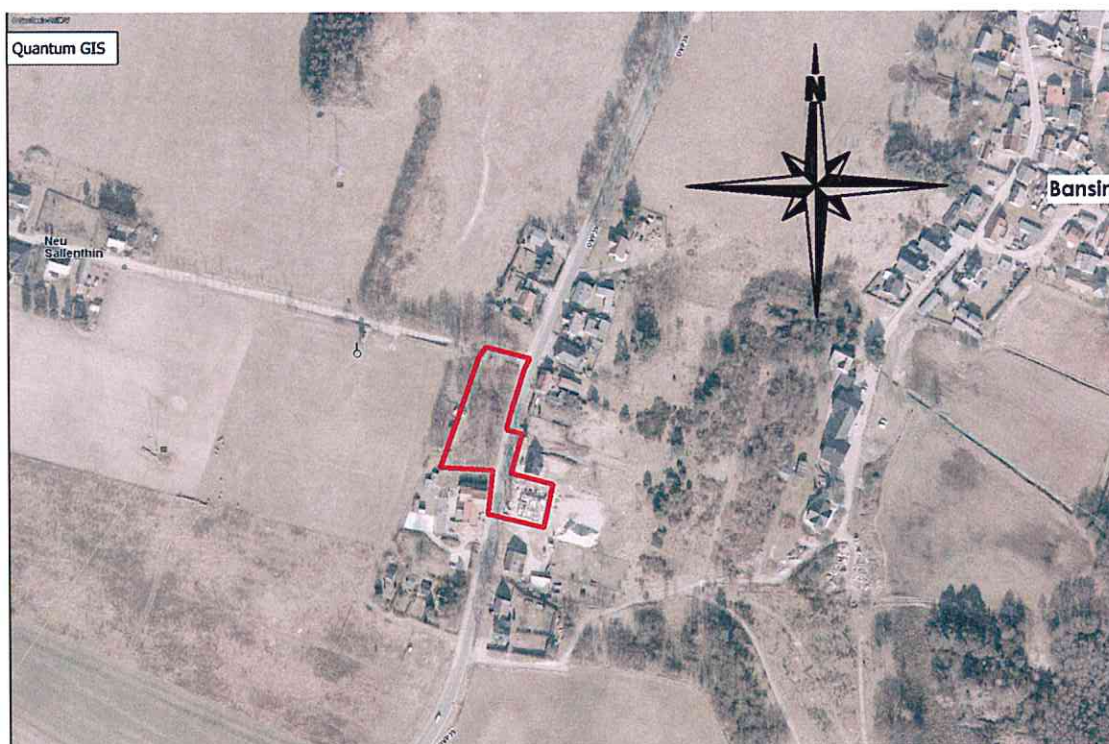
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

für den Bereich an der Bergmühle



SATZUNGSFASSUNG VON 12-2015

in der Fassung der Bekanntmachung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Geltungsbereich
der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung | 3 |
| 2. | Begründung der Planaufstellung
der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung | 4 |
| 3. | Rechtsgrundlagen und Erläuterung der Erfüllung der
Voraussetzungen für die Aufstellung
der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung | 5 - 6 |
| 4. | Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung | 7 - 17 |
| 5. | Hinweise der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange | 18 - 27 |

1. Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung

Der zur Überplanung vorgesehene Bereich an der Bergmühle gehört zum Ortsteil Neu- Sallenthin. Es handelt sich um einen Siedlungssplitter beidseitig der Benzer Chaussee, für den 2004 eine Außenbereichssatzung erlassen wurde.

Für nachfolgende Grundstücke soll die 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung für den Bereich an der Bergmühle aufgestellt werden:

Gemarkung	Bansin
Flur	8
Flurstücke	47/2 teilweise, 47/3, 51 und 178 (Grundstücksflächen) sowie Teilflächen aus 59/4, 59/5 und 59/8 (öffentliche Verkehrsflächen)
Fläche	rd. 4.664 m ²

Der Bergmühlenweg (Teilfläche aus Flurstück 59/3) bis zur westlichen Verlängerung der Flurstücke 51 bzw. 118/4 wird in den Geltungsbereich genommen, um für das Satzungsgebiet eine geschlossene westliche Raumkante festzulegen.

Die Benzer Chaussee (Teilflächen aus 59/4 und 59/5) wird einbezogen, um die räumliche Verbindung der zur Änderung bzw. Ergänzung vorgesehenen Grundstücke herzustellen.

2. Begründung der Planaufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung

Die vorhandene Bebauung im Bereich der Bergmühle stellte zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung 2004 aufgrund der geringen Baumasse eine Splitterfläche dar, so dass durch Erstellung einer Außenbereichssatzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Maßnahmen zur Lückenschließung geschaffen wurden.

In den letzten Jahren wurden die mit der Satzung eröffneten Bebauungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft.

Bei der Bewertung der aktuellen städtebaulichen Situation werden zwei Bereiche lokalisiert, die einer planerischen Neubetrachtung bedürfen:

- Flurstück 51 westlich der Benzer Chaussee

Im Rahmen der derzeitigen konkreten Objektplanung des Grundstückseigentümers wurde anhand des aktuellen Lage- und Höhenplanes festgestellt, dass sich im Gehölzbestand Veränderungen vollzogen haben, die eine Überprüfung und Anpassung der örtlichen Einordnung der beiden Baufelder für sinnvoll erachten lassen.

In diesem Zusammenhang soll die bisher von der Überplanung ausgenommene nördliche Teilfläche des Flurstückes 51 in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden und durch eine zusätzliche Baufeldausweisung ergänzt werden.

Dies würde eine sinnvolle Baulückenschließung bewirken.

- Flurstück 47/2 und Flurstück 47/3 teilweise östlich der Benzer Chaussee

Auf dem Grundstück wurde ein Wohngebäude errichtet. Aufgrund des Flurstückszuschnittes und der Topographie hat der Grundstückseigentümer beantragt, nördlich des Wohngebäudes außerhalb der Baugrenzen eine Garage als Grenzbebauung zu Flurstück 46/2 errichten zu dürfen.

Gemäß der Ursprungssatzung wurden für die Flurstücke 47/2 und 47/3 Nebenanlagen nicht zugelassen, um die Sichtachse zum Gothensee freizuhalten.

Anhand aktueller örtlicher Besichtigungen wurde festgestellt, dass den Anträgen stattgegeben werden könnte, da für den beantragten Bereich aufgrund der Topographie und des Gehölzbewuchses keine Sichtbeziehungen zum Gothensee gegeben sind.

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat für die Flurstücke 51 sowie 47/2 und Flurstück 47/3 teilweise am 20.12.2012 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung für den Bereich an der Bergmühle beschlossen.

Die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung wird von der Gemeinde befürwortet, da die geplanten Maßnahmen zu einer weiteren Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen beitragen.

3. **Rechtsgrundlagen und Erläuterung der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung**

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die **Rechtsgrundlagen** zur Erstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 S. 2542)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 30.05.2005
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GS MV Gl. Nr. 230-1-13)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 5. September 2001 (BGBl. Nr. 48 S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

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

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende Planänderung und -ergänzung erfüllt:

- Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung und Verfestigung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Der Planänderungs- und -ergänzungsbereich ist flächenmäßig gegenüber dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
- Zur Absicherung der Planungsabsichten werden planungsrechtliche Festsetzungen wie z. B. maximal zulässige Geschossigkeit, überbaubare Grundflächen und Flächen für Nebenanlagen aufgenommen.
- Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Planänderungs- und -ergänzungsbereich wird durch Festsetzungen zur Vorlage der Bilanzierung im Bauantragsverfahren gesichert.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
(Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 27.01.2014 die abschließende raumordnerische Zustimmung erteilt. In der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heringsdorf wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und die angestrebten Kapazitäten von maximal 3 Wohneinheiten in der Gesamtbilanz berücksichtigt.

Durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung wurde mit Stellungnahme vom 20.02.2014 erklärt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen mitgetragen werden.

4. Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung

In der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) werden folgende Regelungen getroffen, die bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen sind.

- Kartenmaterial

Die Planzeichnung (Teil A) zur Ursprungssatzung basiert auf Katasterunterlagen, die zwischenzeitlich veraltet sind.

Daher wurde auf dem Plan ein gesonderter Planausschnitt für das Planänderungs- und -ergänzungsgebiet anhand des vom Vermessungsbüro Matthias - Anders - Böhne in 05-2013 erstellten Lage- und Höhenplanes im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Die Geltungsbereichsgrenzen wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV 90 festgelegt.

Darunter wurde nachrichtlich der Ursprungsplan in verkleinertem Maßstab 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung abgebildet.

I. Planrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und § 35 (6) BauGB)**

(1)

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. (§ 35 (6) BauGB)

(2)

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

Begründung der Festsetzungen:

Die Regelungen entsprechen den Festsetzungen der Ursprungssatzung und sollen auch auf den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung angewendet werden.

Ferienwohnungen werden somit nicht zugelassen.

- **Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)**

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

Begründung der Festsetzungen:

Das Wohngebäude auf dem Flurstück 47/2 wurde bereits in eingeschossiger Bauweise errichtet.

Das Flurstück 51 befindet sich auf einem gegenüber den anderen bebauten Bereichen an der Bergmühle erhöhten Terrain. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf den höchstliegenden Flächen eingeordnet und örtlich so bestimmt, dass der Eingriff in den Hang und in den Gehölzbestand minimiert werden kann.

Im Ergebnis soll in den drei Baufeldern jeweils ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss und maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen werden.

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit korrespondiert mit der zulässigen Anzahl von maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Im Rahmen der Eingeschossigkeit ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

In § 87 Übergangsvorschriften der Landesbauordnung M-V, gültig ab 01.09.2006, ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“

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

(1)

Die Wohngebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

(2)

Die Anlage von Nebengebäuden, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen ist nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Baugrenzen

Der Gebäudebestand stellt sich auf den Grundstücken derzeit so dar:

- Flurstück 51
mehrere auffällige Gebäude rd. 110 m²
- Flurstück 47/2 und
Teilfläche aus Flurstück 47/3
neu errichtetes Wohngebäude rd. 230 m²

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden auf Flurstück 47/2 ein Baufeld und auf dem Flurstück 51 drei Baufelder eingeordnet, die durch Baugrenzen bestimmt sind.

Die Baufelder auf Flurstück 51 wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse eingeordnet und flächenmäßig auf die Zulässigkeit von maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude ausgerichtet.

Das Baufeld auf dem Flurstück 47/2 berücksichtigt den Gebäudebestand.

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

Gegenüberstellung Bestand und Planung der Baufeldausweisung:

	Ursprungssatzung	1. Änderung und Ergänzung
Flurstück 51	1 Baufeld 12 m x 14 m = 168 m ²	1 Baufeld abgewinkelt = 140 m ² Das Baufeld wurde abgewinkelt ausgewiesen, um den notwendigen Abstand zu der vorhandenen Eiche (Kronentraufe + 1,5 m) zu gewährleisten.
	1 Baufeld 10 m x 12 m = 120 m ²	1 Baufeld 10 m x 12 m = 120 m ² Ergänzungsbereich: 1 Baufeld 10 m x 12 m = 120 m ²
	Gesamt 288 m ²	380 m ²

Flurstücke 47/2 und Teilfläche aus 47/3	1 Baufeld 21 m x 14 m = 294 m ²	1 Baufeld 21 m x 15,70 m = 330 m ²
--	--	---

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

- Flurstück 51
Gemäß Ursprungssatzung sind Nebenanlagen uneingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flurstück 47/2 und Teilflächen aus 47/3
Als Ausnahme wurde in der Ursprungssatzung bestimmt, dass zur Erhaltung der Blickbeziehungen zum Gothensee auf den v. g. Flurstücken Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Im Zuge der Planänderung und Ergänzung soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Situation rechtseindeutig bestimmt und Einschränkungen definiert werden, um die angestrebte städtebauliche Qualität zu gewährleisten.

- Flurstück 51
Der Umfang der Ausweisung der Nebenanlagen berücksichtigt die zulässige Kapazität von maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.
Es werden daher je Wohngebäude Flächen für 2 Plätze für den ruhenden Verkehr, wahlweise als Stellplätze, Carports oder Garagen, sowie ein Nebengebäude ausgewiesen.
Der Flächenbedarf für Zufahrt, Flächen für den ruhenden Verkehr und Nebengebäude wird mit rd. 250 m² eingeschätzt.

Aufgrund des Geländerelevs des Flurstückes 51 werden die Zufahrten und Flächen für den ruhenden Verkehr in Anbindung an die Benzer Chaussee (Kreisstraße 35) vorgesehen.

Auf Grundlage des Vermessungsplanes, der Festlegung des erhaltenswerten Gehölzbestandes im Ergebnis von Vorortbegehungen mit Vertretern des Landkreises Vorpommern Greifswald (Untere Naturschutzbehörde) sowie des Ortstermines mit dem SG Hoch- und Tiefbau, Kreisstraßenmeisterei am 16.09.2014 wurden zwei zulässige Zufahrtsbereiche abgestimmt.

Das Sachgebiet Hoch- und Tiefbau, Kreisstraßenmeisterei, hat zu beiden geplanten Anbindungen an die Kreisstraße K 39 VG mit Stellungnahme vom 17.09.2014 mitgeteilt, dass Seitens des Trägers der Straßenbaulast keine Einwände bestehen, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:

1.
Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Hoch- und Tiefbau unter Angabe der Registrier- Nummer schriftlich anzuzeigen.
2.
Das Oberflächenwasser der Grundstücke und der zu errichtenden Zufahrten darf nicht auf die Kreisstraße geleitet werden. Die Böschungen sind durch Befestigungen zu sichern.
3.
Die Größe je Zufahrt wird im öffentlichen Bauraum auf eine max. Breite von 5,00 m festgesetzt.
4.
Sichtbehindernde Bäume oder Sträucher dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt bzw. gefällt werden.
5.
Die Sichtdreiecke der Zufahrt sind nicht durch Bepflanzung von Sträuchern über 60 cm zu verbauen.
6.
Die Carports bzw. PKW-Stellflächen sind so anzulegen, dass ein vorwärts Ein- und Ausfahren möglich ist.
7.
Die Genehmigung zur Aufnahme und Umgestaltung des Gehweges ist von der zuständigen Gemeinde einzuholen.
8.
Der vorh. Gehweg und die Bordsteinanlage sind abzusenken. Die Hochborde sind am Beginn und Ende mit Absenkern zu versehen und direkt am befestigten Straßenkörper zu setzen. Die entstehende Fuge zwischen den Hochborden und der Straße ist fachgerecht mit elastischer Fugenvergußmasse anzugleichen. Es darf keine Veränderung am Straßenkörper vorgenommen werden.
9.
Nach erfolgter Absenkung ist der Gehweg sachgemäß zu schließen und zu verdichten. Die seitlich gelagerten Betonplatten sind mit Pflastersand dem vorhandenem Pflasterbild, nach ZTV Pflaster-StB, anpassen.
10.
Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden.
11.
Verkehrsraumeinschränkungen sind gemäß § 45 der StVO bei der zuständigen Verkehrsbehörde, dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald, unter Vorlage der Stellungnahme des Sachgebietes Hoch- und Tiefbau einzuholen.

12.

Verunreinigungen der Straße im Zusammenhang mit der Bautätigkeit sind unverzüglich zu beseitigen (§ 49 StrWG M-V).

13.

Die Standsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit der Straße, sowie der angrenzenden Grundstücke und Bauwerke muß gewahrt bleiben.

14.

Wenn Grenz- und Vermessungsmarken in ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, sind der Eigentümer u. die zuständige Kataster- u. Vermessungsbehörde einzuschalten. Bei Beschädigung oder Beseitigung von Festpunkten, Kilometrierungszeichen, Verkehrszeichen und Leiteinrichtungen der Straßenbauverwaltung sind diese zu sichern und der Kreisstraßenmeisterei zu übergeben. Kosten für die Wiederherstellung sind vom Verursacher zu tragen.“

Im Städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass der Eigentümer des Flurstückes 51 die privaten Grundstückszufahrten an die Kreisstraße 39 beim Landkreis Vorpommern Greifswald zu beantragen hat und sich die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf von allen damit im Zusammenhang stehenden Kosten freistellt. Dies betrifft insbesondere Kosten, die gemäß der Auflagen und Hinweise aus der Stellungnahme der Kreisstraßenmeisterei vom 17.09.2014 verursacht werden. Unter Beachtung der standörtlichen Bedingungen zählen hierzu auch bauliche Maßnahmen die ggfs. zur Geländestabilisierung und Verlegung bzw. Anpassung des Bushaltestellenbereiches erforderlich werden.

- Flurstück 47/2 und Teilflächen aus 47/3

Auf Flurstück 47/3 wird außerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden Flurstück 46/2 eine Fläche für Nebengebäude, Carports und Garagen zugelassen.

In der Planzeichnung (Teil A) wurde die Fläche entsprechend PlanZV ausgewiesen und vermaßt.

Die Ausweisung von Flächen für Nebengebäude, Carports und Garagen wird damit örtlich eingeschränkt.

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

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

Begründung der Festsetzung:

Im Wohngebäude auf dem Flurstück 47/2 ist eine Dauerwohnung vorhanden.

Das Flurstück 51 wurde insbesondere anhand des Lage- und Höhenplanes, der Bestandsaufnahme zum Gehölzbestand, dem Abgleich mit der im Umfeld vorhandenen Bebauung, der Anforderungen aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heringsdorf, der Erschließungssituation und der vom Grundstückseigentümer angezeigten Bauabsichten einer Gesamtbetrachtung unterzogen.

Mit der Festsetzung von maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude wird eine den örtlichen Bedingungen angepasste Bebauung sichergestellt.

Kapazitäten im Geltungsbereich

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung werden die Voraussetzungen für die Schaffung von **maximal 3 Wohneinheiten** geschaffen. Damit wird gegenüber der Ursprungssatzung 1 Wohneinheit zusätzlich ausgewiesen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften wurden in der Ursprungssatzung nicht getroffen.

In der 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung wird dies so beibehalten, da die planrechtlichen Festsetzungen einen ausreichenden Rahmen zur Berücksichtigung der städtebaulichen Belange darstellen.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

(1)

Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen. Die Gebäude sind außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

(2)

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmass zu beschränken.

Begründung der Festsetzungen:

Der Planänderungs- und -ergänzungsbereich des Flurstücks 51 weist aufgrund der jahrelangen Auflassung eine starke Sukzession mit Gehölzen auf, die teilweise flächenhafte Bestände gebildet haben. Darin eingestreut befinden sich markante Einzelbaumbestände aus vorwiegend Robinien, Pappeln, Eichen und Ahorn. Der Großteil dieser Einzelbäume unterliegt dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V, da die Stammumfänge mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, aufweisen. Die Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm Stammumfang bis zu den Schutzkriterien gesetzlich geschützter Bäume sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Heringsdorf geschützt.

Aufgrund des Alters der Bäume und der standörtlichen Bedingungen sind an einigen Bäumen Einschränkungen hinsichtlich der Vitalität erkennbar, die sich u.a. durch einen großen Totholzanteil in der Krone äußern. Dieses betrifft besonders die Pappeln entlang des Bergmühlenweges sowie den Robinienbestand entlang der Benzer Chaussee.

Besonders prägnant ist eine Eiche im westlichen Teil des Flurstücks 51 oberhalb des Hangbereiches, die aufgrund des Habitus der Krone und der guten Vitalität erhaltenswert ist. Dieser Aspekt wurde bei der Planung dahingehend berücksichtigt, indem eine Abstandsfläche von 1,5 m ab Kronentraufe der Eiche zu den ausgewiesenen Baugrenzen eingehalten wurde.

Zur Sicherung des langfristigen Erhalts markanter und aus landschaftsästhetischer Sicht bedeutsamer Bäume wurden v. g. Festsetzungen getroffen.

- **Hinweise zum Gehölzschutz**

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Änderungs- und Ergänzungsgebiet anzuwenden.

(1)

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

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

(2)

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

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

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

(3)

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Die Fällung gemeindlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

(4)

Die Linde östlich der Benzer Chaussee auf dem Flurstück 47/2 unterliegt dem Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V.

Begründung der Hinweise:

Der langfristige Erhalt des Baumbestandes wurde unter Berücksichtigung der Baugrenzen und Zufahrten sowie der Flächen für Nebenanlagen geprüft. Es ist davon auszugehen, dass sich mit den erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen im Hangbereich die standörtlichen Bedingungen für den Gehölzbestand ändern und damit Schädigungen der erhaltenswerten Einzelbäume, speziell im Wurzelbereich, nicht ausgeschlossen werden können. Die Fällung von Einzelbäumen im Planänderungs- und -ergänzungsbereich erfordert entsprechend dem Schutzstatus der Bäume einen Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V bzw. gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Heringsdorf. Für die Ersatzpflanzungen sind Standorte auszuweisen.

Als weiterer Einzelbaumbestand ist die sich im Planbereich auf dem Flurstück 47/2 befindende Linde zu benennen, die Bestandteil einer Allee entlang der Benzer Chaussee ist.

Die Linde weist aufgrund nicht fachgerechter Schnittmaßnahmen in der Krone und starker Einkürzungen einen nicht artgerechten Kronenhabitus auf.

Es ist zudem von Vitalitätseinschränkungen des Baumes auszugehen. Generell sind baumpflegerische Maßnahmen im Alleenbestand von Fachfirmen und in Kenntnis bzw. auf Anweisung der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Bäume der Allee sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt und dauerhaft zu erhalten.

II. Naturschutzrechtliche Regelungen

auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

Einschätzung des Artenschutzbeauftragten:

Der Planänderungs- und Ergänzungsbereich des Flurstücks 51 weist maroden Gebäudebestand auf, der schon seit längerer Zeit ungenutzt ist und im Zuge der Umsetzung der Planungen entfernt werden soll. Durch den Abbruch der alten Bungalows können Lebensstätten gebäudebesiedelnder Tierarten verloren gehen. Zudem sind Rodungen von Einzelgehölzen und Gebüschgruppen erforderlich, wodurch höhlen-, halbhöhlen- und freibrütende Vogelarten sowie Baumhöhlungen besiedelnde Fledermausarten und xylobionte Käfer beeinträchtigt werden können. Mit den geplanten baulichen Veränderungen können Störungen und Beeinträchtigungen ggf. vorkommender Amphibien und Reptilien nicht ausgeschlossen werden.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurden die zu entfernenden Gebäude sowie der zu fällende Gehölzbestand hinsichtlich der Vorkommen von Nist- und Brutplätzen für gebäudebesiedelnde Tierarten untersucht.

Ziel der Untersuchungen ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

Im Zuge der Bestandserfassungen wurden weder am Gebäude- noch am Gehölzbestand Fledermausquartiere sowie Nist- und Brutplätze für Vögel festgestellt. Das Plangebiet wird von den Fledermausarten Abendsegler, Zwerg- und Rauhauffledermaus als Jagdhabitat genutzt. Im Gehölzbestand wurden ältere, nicht belegte Freibrüternester vorgefunden. Bei den Beobachtungen konnte bei Rotkehlchen, Zaunkönig, Kohlmeise und Amsel Revierverhalten festgestellt werden. Außerdem wurden Buntspecht, Kleiber und Blaumeise im Gebiet bei der Nahrungssuche gesichtet. Es konnten keine Vorkommen xylobionter Käfer bei der Untersuchung von Höhlungen nachgewiesen werden.

Bei den Begehungen konnten einzelne Erdkröten, Grasfrösche und rufende Laubfrösche registriert werden.

Den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG kann durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) wirkungsvoll begegnet werden. Folgende Festsetzungen wurden hierzu getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Baumfällungen sowie die Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

(3)

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahme) ist gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine Totholzhecke (Benjeshecke) an der westlichen Plangebietsgrenze (Flurstück 51) in einer Gesamtlänge von 10 m anzuordnen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung sind weitere Rodungen des flächenhaften Gehölzaufwuchses, der sich im Zuge der Auflassung ungehindert entwickeln konnte, notwendig. Die Rodung dieser Gehölzflächen bedingt einen Eingriff in die Natur und in das Landschaftsbild an diesem Standort. Um den sich daraus ergebenden Ausgleich und Ersatz zu definieren, ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens der Eingriff gemäß den „Hinweisen der Eingriffsregelung des Landes M-V“ zu ermitteln. Dieser Aspekt wurde unter Pkt. 4 folgendermaßen berücksichtigt:

(4)

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Bilanzierung des Eingriffs ist im jeweiligen Bauantragsverfahren vorzulegen.

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist keine artenschutzrechtliche Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG notwendig.

Belange der Forstbehörde

Das Forstamt Neu Pudagla hat mit den Stellungnahmen vom 20.02.2014, 16.06.2014 und 10.12.2014 die Auffassung mitgeteilt, dass das Flurstück 51 als Waldfläche einzustufen wäre, die zur Ursprungssatzung abgegebenen Stellungnahmen „bereits über 10 Jahre her sind und somit nicht mehr bindend.

Vor mehr als 10 Jahren war die strittige Fläche noch wenig bewaldet, so dass § 2 LWaldG nicht zutraf."

„Um die Problematik mit dem Flurstück Nr. 51 der Flur 8 in Bansin zu lösen und Baurecht zu schaffen, schlagen wir der Gemeinde vor, einen Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan zu fassen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wäre dann eine Waldumwandlung an der Bergmühle möglich. Eine Erfassung der Fläche durch die Außenbereichssatzung wäre dann nicht mehr notwendig."

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung eingehend mit dem Einwurf der Forstbehörde auseinandergesetzt.

Die in § 15 (1) LWaldG definierte 10 Jahresfrist bezieht sich auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Der Satzungsbeschluss der ehemaligen Gemeinde Bansin für die Außenbereichssatzung der Gemeinde Seebad Bansin für den Bereich an der Bergmühle erfolgte am **29.01.2004**.

Im Zuge der Ursprungssatzung wurden seitens der Forstbehörde mit Stellungnahme vom 27.11.2003 keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung für den Bereich an der Bergmühle wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf am **20.12.2012** gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, d.h. auch der Forstbehörde, erfolgte mit Schreiben vom **21.01.2014** (bekanntgegeben am 24.01.2014 gemäß § 41 VwVfG M-V am dritten Tag nach Aufgabe bei der Post). Damit ist nach Rechtsauffassung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf die 10 Jahresfrist unterschritten.

Mit der Aufstellung der 1. Planänderung und -ergänzung sollen für ein vorhandenes Satzungsgebiet Anpassungen bestehender Festsetzungen erfolgen, die die Grundzüge der Ursprungsplanung aus 2004 nicht wesentlich berühren.

Die bisher von der Überplanung ausgenommene nördliche Teilfläche des Flurstückes 51 wird als kleinteilige Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, um eine sinnvolle Baulückenschließung zu bewirken.

Die Planung dient der Bebauungsverdichtung in einem vorhandenen Satzungsgebiet, welches bereits durch vorhandene Nutzungen geprägt ist.

Entsprechend der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen, so dass die Planaufstellung in gemeindlichem und öffentlichem Interesse der Schaffung von Wohnraum dient.

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um eine Satzung nach § 35 (6) BauGB, die zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität eine zeichnerische und textliche Festsetzungsbreite und -tiefe aufweist, die mit einem qualifizierten Bebauungsplan vergleichbar ist.

Auch wenn Seitens der Gemeinde kein Anerkenntnis der Einordnung der Gehölzflächen als Wald erfolgt, so wurde bei der Planung doch besonderer Wert auf die Belange des gemeindlichen und gesetzlichen Gehölzschutzes gelegt.

Als Grundlage der Planung wurde ein Vermessungsplan erstellt und die Einordnung der Baufelder unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes vorgenommen.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB wurde textlich festgesetzt, dass bei der Einordnung der Gebäude der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen ist und die Gebäude außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen sind.

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden. Bäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Planänderungs- und -ergänzungsgebiet wird durch Festsetzungen zur Vorlage der Bilanzierung im Bauantragsverfahren gesichert.

Hinweise

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Baugebiet auch keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, wird im Text (Teil B) unter *HINWEISE* vermerkt:

Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

(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 (GVObI. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVObI. 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.

5. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landesbehörden

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

(Stellungnahme vom 24.03.2014)

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

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, 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 empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.“

Das Auskunftersuchen ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu beantragen.

Eine entsprechende Verpflichtung ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 51 fixiert.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

(Stellungnahme vom 23.01.2014)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.“

Aus den in den Anlagen zur Stellungnahme übergebenen Festpunktbeschreibungen ist ersichtlich, dass sich die aufgeführten Festpunkte 771924030 und 771021300 nicht im Geltungsbereich der Planung, sondern auf den Nachbargrundstücken, befinden. Daher werden die Festpunkte durch die Planungen nicht gefährdet.

Die Lage der Festpunkte wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 20.02.2014)

- **Gesundheitsamt**

- SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

„Aus kommunalhygienischer Sicht wird von Seiten des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung bezogen:

Trinkwasserversorgung

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

Die Versorgung für die auf dem Flurstück 51 geplante Bebauung ist durch Einbindung in die im Bergmühlenweg vorhandene Leitung möglich. Flurstück 47/3 ist über die in der Benzer Chaussee vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

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

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

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

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGVC 27).“

- **Sachbereich Bodenschutz**

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

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

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

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

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (A)

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

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

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

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

Mit den Festsetzungen der Satzung zur konkreten Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksflächen) und den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie dem Anschluss der Grundstücke an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz wird den Belangen des Bodenschutzes entsprochen.

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Während der Bauphasen 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. (A)"

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Ahlbeck.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

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

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

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat mit Stellungnahme vom 25.02.2014 erklärt, dass die Erschließung durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und das Abwassernetz möglich ist.

Entsprechend Regelung im Städtebaulichen Vertrag ist der Eigentümer des Flurstückes 51 für die Planung und Realisierung der Erschließung des Grundstückes verantwortlich, unterliegt dem Abstimmungsgebot mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ und hat das anfallende unbelastete Regenwasser schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück zu versickern.

- **Kataster und Vermessungsamt, Sachgebiet Geodatenzentrum**

„Im Bereich der geplanten Maßnahmen befindet sich der Aufnahmepunkt 006 (siehe Anlage Festpunktbild), deren Erhalt gesichert werden muss. Diese Festpunkte sind Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713), gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.“

Aus der mit der Stellungnahme übergebenen Festpunktbildbeschreibung ist ersichtlich, dass sich der Aufnahmepunkt 006 im Plangebiet befindet. Er liegt auf dem öffentlichen Flurstück 59/8 des Bergmühlenweges.

Der Aufnahmepunkt 006 wird nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Der Schutz des Festpunktes ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Zu dem o. g. Bauvorhaben werden grundsätzlich keine Einwände erhoben, wenn:

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- der Träger der Straßenbaulast der Kreisstraße VG 39 dem Vorhaben zustimmt.“

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden so getroffen, dass durch die Vorhaben im Plangebiet Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden können.

Der Träger der Straßenbaulast der Kreisstraße VG 39 wurde im Verfahren beteiligt.

Die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Einholung der behördlichen Genehmigung für die geplanten Grundstückszufahrten von der Kreisstraße 39 ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

(Stellungnahme vom 19.02.2014)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus den beigefügten Plänen entnehmen.

Für die noch zu erschließenden Grundstücke ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan ist ersichtlich, dass der Leitungsbestand parallel zur Benzer Chaussee verläuft.

Die Grundstückseigentümer haben sich vor Baubeginn vom Versorger in die aktuellen Leitungsbestände einweisen zu lassen.

- **E.ON edis AG**

(Stellungnahme vom 29.01.2014)

„Vorbehaltlich weiterer notwendiger Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unsere bedingte Zustimmung.

Wir weisen Sie daraufhin, dass sich unmittelbar im gesamten ausgewiesenen Geltungsbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden.

Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden.

Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, benötigen wir einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung mit entstehenden Kosten erstellt und kalkuliert werden kann.“

Die Grundstückseigentümer haben rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung mit der E.ON edis AG abzuschließen.
Um- und Neuverlegungen gehen zu Lasten des jeweiligen Veranlassers.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Stellungnahme vom 30.01.2014)

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

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Gegen die Änderung der Außenbereichssatzung für den „Bereich an der Bergmühle" hat die Gasversorgung Vorpommern GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Im Änderungsbereich verläuft eine Gashochdruckleitung in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern GmbH. Im Schutzstreifen der Hochdruckleitung (je 3 m beidseitig der Rohrachse) ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen sind ohne besondere Schutzmaßnahmen 2,5 m Abstand zur Leitung einzuhalten.

Bei Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens sind vorher eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen mit uns abzustimmen.“

Entsprechend des mit der Stellungnahme übergebenen Lageplanes befinden sich im öffentlichen Straßenbereich auf der Nordseite des Bergmühlenweges und auf der Ostseite der Benzer Chaussee Gas- Niederdruckleitungen.

Im öffentlichen Straßenbereich der Benzer Chaussee verläuft auf der Westseite eine Gashochdruckleitung.

Hochbauplanungen im Plangebiet sind durch den Leitungsbestand nicht berührt. Betroffenheiten hinsichtlich der Gashochdruckleitung können sich im Rahmen der Herstellung der privaten Grundstückszufahrten zum Flurstück 51 ergeben.

Daher ist im Städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass der Grundstückseigentümer des Flurstückes 51 vor Beginn der Erschließung bei Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens vorab eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH abzustimmen hat.

Grundsätzlich zeichnet der Veranlasser/Grundstückseigentümer für Umverlegungen sowie für die Neuerschließung von Grundstücken verantwortlich.

- **Verbundnetz Gas AG**

(Stellungnahme vom 04.02.2014)

„Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS.

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, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

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

(Stellungnahme vom 25.02.2014)

„Der Entwicklung des Gebiets an der Bergmühle Bansin, durch die 1. Änderung und Ergänzung der Außenbereichssatzung stimmen wir zu.

Dazu teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung nicht in der Straße vor dem Flurstück 51, sondern auf dem Flurstück 52 befindet.

Der Anschluss der drei Baufelder auf dem Flurstück 51 an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage kann erst realisiert werden, wenn Leitungsrechte auf dem zu benutzenden Grundstück (Flurstück 52) grundbuchlich gesichert worden sind. Das Leitungsrecht ist von den jeweiligen Anschlussberechtigten mit der Beantragung des Anschlusses an die öffentliche Trinkwasseranlage beim Zweckverband vorzulegen.

Unsere Abwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenkörper. Hier ist die Voraussetzung zur Herstellung der Abwassergrundstücksanschlüsse die Genehmigung über die Benutzung von Straßeneigentum (Aufbruchgenehmigung) durch die zuständige Straßenbauverwaltung (Kreisstraßenmeisterei). Den Antrag für die Genehmigung stellt der Zweckverband.“

Trinkwasserversorgung

Nach Vorlage der Stellungnahme des Zweckverbandes hat das Bauamt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit dem Eigentümer des Flurstückes 52 Verbindung aufgenommen und um eine Gewährung des Leitungsrechtes zugunsten der Erschließung des Flurstückes 51 nachgefragt.

Der Grundstückseigentümer hat dies abgelehnt.

Daher wurde mit dem Zweckverband festgelegt, dass die Erschließung des Flurstückes 51 direkt aus der im Bergmühlenweg vorhandenen Versorgungsleitung zu planen ist.

Abwasserbeseitigung

Die auf dem Flurstück 51 geplanten Vorhaben können ihre Abwässer in die in der Benzer Chaussee vorhandenen Anlagen einleiten.

Die Beantragung der Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasseranlage und das Abwassernetz sind durch den Eigentümer des Flurstückes 51 beim Zweckverband zu veranlassen.

Die Kosten der Neuerschließung trägt der Veranlasser.

Löschwasserversorgung

Zur Beurteilung der Löschwasserversorgung wurden die

- **Freiwillige Feuerwehr Ostseebad Heringsdorf**

(Stellungnahme vom 07.03.2014)

und der

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

(Stellungnahme vom 17.03.2014 zur Druckmengenmessung)

beteiligt.

Die Freiwillige Feuerwehr teilte mit, dass „bei der weiteren Bebauung dieses Bereiches über eine Erweiterung der Löschwasserversorgung nachgedacht werden sollte. In diesem Bereich steht nur ein Hydrant H 80 (Höhe des Grundstückes der Familie Krentz) für die Erstbrandbekämpfung zu Verfügung. Hierbei spielt die Dichte der Bebauung eine Rolle.

AUSZUG:

Löschwassermenge

Mit der Version von Februar 2008 wurde das Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung - überarbeitet. In diesem Arbeitsblatt ist festgelegt, welche Löschwassermenge in Abhängigkeit der Bebauung zur Verfügung stehen muss. Im Vergleich zur Vorversion wurde dort die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung, auf 48 m³/Std. abgesenkt. Sonst gelten nach wie vor in der Regel 96 m³/Std., beide Werte jeweils für eine Dauer von mindestens zwei Stunden. Die Lieferleistung entspricht 800 l/min, bzw. 1.600 l/min, und kann in der Regel von einem einzelnen Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt werden.“

Der Zweckverband führte aus, dass „die ihm die von den Verbandsmitgliedern übertragene Aufgabe zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung in den Mitgliedsgemeinden obliegt. Dies umfasst nicht automatisch auch die Löschwasserbereitstellung. Die Trinkwasserversorgungssysteme sind so geplant und errichtet, dass Stagnation minimiert wird. Bei der Planung wird die Löschwasserversorgung nicht berücksichtigt (Arbeitsblatt W 400-1).

Das in Zusammenarbeit mit dem Fachnormenausschuss „Feuerwehrwesen“ erstellte DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ macht deutlich, dass die Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nur eine und nicht einmal die vorrangige der in Betracht zu ziehenden Möglichkeiten der Vorhaltung von Löschwasser ist.

Daher ist zu prüfen, ob andere Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung vorrangig in Anspruch genommen werden können. Hierbei ist vor allem an die Entnahme aus Fließgewässern, Teichen, Brunnen und Behälter zu denken.

Denn gerade diesen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt nach Einschätzung des DVGW besondere Bedeutung zu.

Die im Rohrnetz vorhandenen Trinkwasserhydranten dienen der Wartung und Pflege des Rohrnetzes. Wir gestatten es aber den Feuerwehren diese zur Erstbrandbekämpfung zu nutzen, soweit die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser nicht gefährdet wird. Bei der Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage ist darauf zu achten, dass der Netzdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1.5 bar abfällt.

Der derzeitige Versorgungsdruck kann der grafischen Darstellung des Messprotokolls entnommen werden. Wir weisen darauf hin, dass es in Spitzenentnahmezeiten, besonders in der Sommersaison, zu Druckschwankungen im Trinkwasserversorgungsnetz kommen kann."

Aus den Stellungnahmen der Freiwilligen Feuerwehr und des Zweckverbandes, einschl. Meßprotokoll der Druckmengenmessung vom 13.03.2014 am Hydranten an der Benzer Chaussee (Westseite Ortseingang aus Richtung Bansin), ist ersichtlich, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet derzeit nicht gesichert ist.

Der Hydrant an der Benzer Chaussee ist nur für die Erstbrandbekämpfung geeignet.

Zur Bereitstellung der vorgeschriebenen Löschwassermenge von 48 m³/Std. über den Zeitraum von zwei Stunden wurden daher zusätzliche Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung betrachtet.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten entfällt die Entnahme aus natürlichen Gewässern.

Daher wurden die Anlage eines Behälters, eines Teiches oder eines Löschwasserbrunnens geprüft.

Die für die Anlage eines Behälters oder eines Teiches einschl. der Aufstellflächen benötigten Grundstücksflächen stehen in dem für die Sicherung der Löschwasserversorgung relevanten Bereich nicht zur Verfügung.

Die Herstellung eines Löschwasserbrunnens stellt sich als die einzig umsetzbare Lösung dar.

Desweiteren liegen die Kosten für die Herstellung und Betreibung eines Löschwasserbrunnens unter den Kosten für die Anlage und Bewirtschaftung eines Behälters oder eines Teiches.

Von einer Brunnenbaufirma wurden Aussagen zu einem aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse geeigneten Standortes und der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten für einen Löschwasserbrunnen eingeholt.

Die Gemeinde zeichnet für die Löschwasserversorgung verantwortlich.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 51 hat sich als Veranlasser der Planänderung und -ergänzung an den Kosten zur Erstellung und Wartung des geplanten Löschwasserbrunnens zu beteiligen. Entsprechende konkrete Regelungen erfolgten im Städtebaulichen Vertrag.

15.01.2016 i.v. Schönl

Ostseebad Heringsdorf im ~~Dezember 2015~~

Der Bürgermeister

