

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße



ENTWURFSFASSUNG VON 01-2018

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	37 - 41
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	37 - 40
2.2.1.1 Fassaden	37 - 38
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	38 - 39
2.2.1.3 Hinweisschilder	39
2.2.2 Einfriedungen	40
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	40
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	41
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	41 - 44
2.4 Hinweise	44 - 50
2.4.1 Belange der Forstbehörde	44 - 46
2.4.2 Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“	46 - 47
2.4.3 Denkmalschutz	47 - 48
2.4.4 Immissionsschutz	48 - 49
2.4.5 Trinkwasserschutz	49 - 50
3.0 ERSCHLIESSUNG	50 - 54
3.1 Verkehr	50 - 51
3.2 Ver- und Entsorgung	52 - 54
4.0 FLÄCHENBILANZ	55
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	56 - 63
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	56
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	56 - 57
5.3 Kompensationserfordernis durch Nutzungsänderung	57
5.4 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	58 - 59
5.4 Kompensationsmaßnahmen	60 - 63
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	63

TEIL 2

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

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 44

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2001 zunächst als Ferienhausgebiet ausgewiesen, da sich zum damaligen Zeitpunkt für die Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 12 für das Ferienhausgebiet „Wilde Hütung“ in Aufstellung befand.

Das Verfahren ruhte ab 2001, da der Vorhabenträger verstarb und kein nachfolgender Vorhabenträger gefunden werden konnte.

Der Bebauungsplan Nr. 12 sah ein Hauptgebäude mit Gastronomie, Ferienzimmern und kleinteiligen Freizeiteinrichtungen sowie Ferienhäuser mit einer Kapazität von maximal 160 Betten vor.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2015 das bisher als Ferienhausgebiet ausgewiesene Gebiet in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO umgewidmet, da seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes im Gemeindegebiet Beherbergungskapazitäten in ausreichendem Umfang entstanden sind und sich die Gemeinde Ostseebad Karlshagen weiterhin als ein beliebter Wohnort im Norden der Insel Usedom etabliert hat.

Das mit den letzten Bebauungsplänen für Wohngebiete (Nr. 25, 27 – 29) bereitgestellte Bauland ist fast vollständig bebaut.

Angebotsflächen für den individuellen Wohnungsbau stehen nur noch punktuell zur Verfügung.

Daher möchte die Gemeinde Ostseebad Karlshagen mit dem Bebauungsplan Nr. 31 zeitnah Ansiedlungsangebote auf gemeindeeigenen Grundstücken unterbreiten.

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 31 wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Vorrangig ist die Ausweisung von Grundstücken zur Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern geplant.

Bei der Vermarktung im Bebauungsplangebiet Nr. 27 hat sich gezeigt, dass insbesondere die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern innerhalb kurzer Zeit vergeben waren und es gehen ständig neue Anfragen ein. Daher möchte die Gemeinde im Bebauungsplangebiet Nr. 31 auf zwei Grundstücken jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit jeweils maximal 4 Wohnungen zulassen.

Mit der Ausweisung des Reinen Wohngebietes kann zeitnah und bedarfsgerecht die Nachfrage nach individuellem Wohnraum und Wohnungen befriedigt werden.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Das Gemeindegebiet Karlshagen befindet sich im Nordwestteil der Insel Usedom.

Karlshagen wird im Norden durch die Gemeinde Peenemünde, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow sowie im Westen durch den Peenestrom begrenzt.

Karlshagen ist siedlungsstrukturell dem Amt Usedom Nord mit Sitz in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, zugehörig.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 264 (innerörtlich Hauptstraße) und südlich der Gartenstraße.

Es wird im Norden durch eine alte Hoflage und Wiesenflächen, im Nordwesten durch die Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 4, im Südosten durch Waldflächen sowie im Süden und im Südwesten durch Wiesenflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	246, 249, 250 und 218/26 sowie Teilflächen aus 217/2, 218/25 und 261/1

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 20.626 m².

Gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss definierten Geltungsbereich wurde zusätzlich eine Teilfläche aus Flurstück 218/25 einbezogen, da es sich um Waldflächen handelt, für die im Rahmen des Planverfahrens eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung beantragt werden soll.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 218/25 ist Privateigentum.

Die Flurstücke 246, 249, 250, 217/2, 218/26 und 261/1 sind Eigentum der Gemeinde Karlshagen.

Zustand der Plangebietsfläche

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Wilde Hütung“ und die Anlage einer neuen Erschließungsstraße über die Flurstücke 217/2, 218/26 und 261/1.

Nordöstlich der unversiegelten Straße befinden sich an die Plangebietsgrenze anschließend Pappelbestände, die teilweise in den Geltungsbereich des Plangebietes hineinreichen. Gesäumt wird der Weg auch von einzelnen Birken.



Foto 1: Birken säumen den unversiegelten Weg, der von der Straße Wilde Hütung aus in das Plangebiet führt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von ruderalisierten Vegetationsbeständen gekennzeichnet. Der Hauptanteil der Flächen ist von einem ruderalen Kriechrasen geprägt, der von der Grasart Land-Reitgras dominiert wird. Eingestreut darin sind einzelne Gehölzinitialen der in der Umgebung vorkommenden Baumarten. Weiter in südlicher Richtung nimmt der Anteil an ruderalen Hochstauden zu, wobei sich Kratzdisteln und Brennnesselfluren teilweise großflächig ausgebildet haben.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein zusammenhängender Bestand an Zitter-Pappeln, der teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinwächst. Nach Aussagen der zuständigen Forstbehörde handelt es sich um Waldbestand gemäß dem Landeswaldgesetz M-V.

Der Pappelbestand erstreckt sich östlich der Plangebietsgrenze weiter und geht hier, getrennt durch einen Lichtungsbereich, in Waldbestand über, der von Birken, Ahorn, Eichen und Kiefern geprägt wird. Der Waldbestand wird als gesetzlich geschütztes Feldgehölz gemäß § 18 NatSchAG M-V gelistet. Auch hier reichen einzelne Bäume in das Plangebiet hinein. Die Zuordnung des Baumbestandes zum Wald erfordert die Einhaltung einer 30-m Abstandsfläche zur geplanten Wohnbebauung.



Foto 2: Der nördliche Teil des Plangebietes wird von ruderalen Kriechrasenvegetationen geprägt, an die Waldbestände aus Pappeln anschließen.

Der gesamte südliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Aus südlicher Richtung reicht ein Entwässerungsgraben in die Grünlandflächen hinein, der vom Wasser- und Bodenverband Insel Usedom- Peenestrom kontinuierlich beräumt wird. Entlang des Grabens haben sich ruderale Hochstaudenfluren und Kriechrasenbestände des Landreitgrases entwickeln können. Besonders prägnant sind einzelne Weidengebüsche aus Silber-Weiden auf der nordwestlichen Seite des Grabens.



Foto 3: Der Entwässerungsgraben durchzieht die intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen. Die Weidengebüsche am Graben sind sehr prägnant. Entlang des Grabens befinden sich ruderale Kriechrasen.

Entlang der vorhandenen Siedlungsbebauung, die nördlich des Plangebietes anschließt, wurden im Zuge der Kartierung verschiedene Gehölzbestände erfasst und Siedlungsbiotopen zugeordnet. Nördlich des Plangebietes, an die Straße „Wilde Hütung“ anschließend, befindet sich eine Gehölzfläche aus Kiefern, Birken, Traubenkirschen und Robinien. Östlich daran befinden sich südlich der vorhandenen Siedlungsbebauungen größere Baumbestände an Robinien. Die Krautbestände haben sich im Zuge der natürlichen Sukzession zu ruderalen Hochstauden entwickelt, wobei wiederum nitrophile Pflanzenarten dominieren und auf Nährstoffbelastungen hinweisen. Eingestreut sind in diese ruderalen Flächen Holunder, Vogelkirschen, Robinien, Kirschpflaumen und verwilderte Obstgehölze.

Die sich randständig zur Siedlungsbebauung befindenden Robinien weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Bäume weisen bereits Vorschädigungen im Stamm- und Kronenbereich auf.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. bis 4. Änderung.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2015 das bisher als Ferienhausgebiet ausgewiesene Gebiet in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO umgewidmet,

Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.



Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

In der zur Planungsanzeige der Gemeinde Ostseebad Karlshagen eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 30.03.2017 wurde festgestellt:

*„Im Rahmen der raumordnerisch abgestimmten 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Standort für einen Entwicklungsbedarf von 15 Wohneinheiten planerisch vorbereitet. Ich gehe davon aus, dass die Entwicklungskapazitäten sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln werden.
Der Bebauungsplan Nr. 31 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“*

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat mit Stellungnahme vom 22.03.2017 zur Planungsanzeige den Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen, den Zielen der Raumordnung, den wasserrechtlichen Belangen und den Belangen der Forst gefordert.

Die behördlichen Vorgaben wurden im Scoping- Termin am 02.11.2017 erörtert und in die weitere Planung eingestellt.

- Entsprechend RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
„In Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (3.3 (2) RREP VP)
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung.

Es liegt innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen,
„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“
(Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)

- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 berührt das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht.
- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVObI. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Karlshagen zum Naturpark.
- Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen gehört zu dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- **Umweltbericht (Teil II der Begründung)**
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde daher eine Umweltprüfung durchgeführt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Wasser (Grundwasserschutz), Klima sowie Landschaftsbild sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.
Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.
Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind Grünlandflächen und ruderale Kriechrasenbestände, die von geringer bzw. durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird mit den Entwurfsunterlagen zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde übergeben. Eine Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Punkt 5 der Begründung.

- **Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen gelangen regelmäßig Sichtbeobachtungen des Moorfrosches. Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen von Laubfrosch und Kammolch möglich.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, ist während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien (September/ Oktober sowie März/ April) zwischen Baufeldern und Gräben ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Die nicht bebauten Grünlandflächen werden zu extensiven Wiesen mit einem konkreten Pflegemanagement entwickelt. Damit entstehen zudem Habitate für Amphibien, die durch die Nutzungsaufgabe eine qualitative Verbesserung erfahren. Im Bereich der Extensivwiese ist zudem ein Kleingewässer in einer Mindestgröße von 120 m² mit Flachwasserbereichen anzulegen. Das Kleingewässer ist von Pflegemaßnahmen ausgenommen.

Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Zahlreiche Fledermausarten nutzen die Plangebietsflächen als Jagdhabitat. Infolge der Überprägung der Grünlandflächen mit Wohnbebauungen gehen Jagdhabitate insbesondere für die Fransenfledermaus verloren. Dies kann jedoch durch eine qualitative Verbesserung und Erhöhung des Nahrungsangebotes kompensiert werden.

Das Plangebiet weist einzelne Gehölzbestände auf, die als Brutplätze für Vögel fungieren könnten. Bodenbrüter können aufgrund der bestehenden Nutzungen, der Ortslage und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet kann von Nahrungsgästen frequentiert werden, die für den Siedlungsbereich typisch und wenig störanfällig sind.

Das Gutachten wird mit den Beteiligungsunterlagen der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ übergeben.

o **Gesetzlicher Biotopschutz**

Das Kataster des Landes M-V weist nordöstlich der Straße „Wilde Hütung“ ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz aus. Da es sich jedoch vorrangig um Bestände von Zitter-Pappeln handelt, ist der gesetzliche Biotopschutz nicht zutreffend.

Nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich Waldbestände aus Eichen, Birken und Kiefern, die laut dem Kataster des Landes als gesetzlich geschützte Feldgehölze gemäß § 20 NatSchAG M-V gelistet sind. Das gesetzlich geschützte Feldgehölz wurde in die Planzeichnung übernommen. Ausgenommen davon sind die dem Wald zugeordneten Pappelgehölze. Im Zuge der erforderlichen Waldumwandlung ergeben sich keine Eingriffe in den gesetzlich geschützten Feldgehölzbestand.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsräumen für Windenergieanlagen

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 31:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- **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)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 31 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Danach ist entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 31 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Am **08.12.2016** wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen der **Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses** vom 05.05.2000 zum Bebauungsplan Nr. 12 „Feriengebiet Wilde Hütung“ gefasst.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12 ist daher gegenstandslos geworden.

Der Aufhebungsbeschluss wurde am 25.01.2017 im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ bekanntgemacht.

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am **02.02.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am **22.02.2017** bekanntgemacht.
- Mit Schreiben des Amtes Usedom Nord vom **23.02.2017** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.
- Auf der Grundlage eines **Vorentwurfes von 10-2017** wurde im Rahmen eines **Scoping- Termines 02.11.2017** eine vorgezogene Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vorgenommen.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung werden dargelegt.
- Der **Planentwurf von 01-2018** wird der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
Die Entwurfsunterlagen werden dann für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen waren.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 31 aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in Kursivschrift gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gebietstyp Reines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.

(1)

Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Entsprechend der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude erfolgte die Unterteilung in die Baugebiete 1 und 2.

(2)

Gemäß § 3 (2) BauNVO sind zulässig:

- 1. Wohngebäude und*
- 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

(3)

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) 1. und 2. BauNVO. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

(4)

Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 31 wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die angedachte Parzellierung sieht die Bildung von 15 Grundstücken vor.

Im Baugebiet 1 am Eingang des Plangebietes soll auf den Parzellen 1 und 2 jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden.

Im Baugebiet 2 mit den Parzellen 3 bis 15 können insgesamt 13 eingeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen.

Die Gesamtkapazität des Gebietes wird somit bei maximal **21 Wohneinheiten** liegen.

Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen wird durch Regelungen zur Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Mindestgröße der Parzellen sichergestellt.

Mit dieser Aufteilung soll der derzeitigen konkreten Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen entsprochen werden.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung, z. B. in Form einer kleinen privaten Einrichtung (Tagesmutter), denkbar.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO, z. B. zur Errichtung von Läden und kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, werden nicht zugelassen, um mögliche Störquellen für die angestrebte Wohnruhe zu minimieren.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

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

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater u.a.m.) sollen zugelassen werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Reine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet, zulässig sind.

Im Vorfeld der Entwurfserstellung wurden zwei Varianten der Verkehrserschließung geprüft.

Eine erste Variante untersuchte die Möglichkeit der Anbindung des Plangebietes über das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 4. Von dieser Variante wurde Abstand genommen, da die Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Nr. 4 für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs nicht ausreichend dimensioniert ist und die Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 31 für die Bewohner des Bebauungsplangebietes Nr. 4 zusätzliche Immissionsbelastungen nachsichziehen würde.

Die verkehrliche Erschließung soll daher von Norden über die Straße „Wilde Hütung“ und durch die Anlage einer neuen Erschließungsstraße über die Flurstücke 217/2 sowie Teilflächen aus 261/1 und Flurstück 218/26 erfolgen.

Zur inneren Erschließung wird eine Planstraße mit Wendeanlage angelegt, die nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und der Straße „Wilde Hütung“ zugeordnet wird.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Laut § 8 (2) Satz 2 Landesbauordnung M-V gilt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes kann nicht verzichtet werden, da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kein öffentlicher Spielplatz zur Mitnutzung zur Verfügung steht.

Die Spielplatzfläche wird im östlichen Teil des Plangebietes auf einer der geplanten Bebauung abgewandten Fläche angeordnet und ausschließlich auf die Nutzer des Plangebietes ausgelegt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes fest schreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke von 600 m² angewendet werden soll.

Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,4 werden somit zugelassen.

Dies lässt bei einer GRZ von 0,4 z. B. bei einer Grundstücksfläche von 600 m² eine zulässige Überbauung von maximal 240 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um 120 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 (1) aufgenommen:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern werden im Text (Teil B) unter I. 2 (2) Obergrenzen für die Grundfläche je Wohnung entsprechend dem angenommenen Bedarf festgesetzt. Dies erfolgt aus gestalterischen Gründen, um eine Zerschneidung der Freiflächen und eine Beeinträchtigung der Fassadenansicht der Wohngebäude zu vermeiden.

(2)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:

- Für die im Baugebiet **1** geplanten Mehrfamilienhäuser wird je Mehrfamilienhaus ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² zugelassen.
- Für die im Baugebiet **2** geplanten Wohngebäude wird je Wohneinheit jeweils ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

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

In der Nutzungsschablone wurden gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der zulässigen Sockel- und Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) wie folgt als Obergrenzen festgesetzt:

Baugebiet	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen	
1	II (zwei Vollgeschosse)	SH über OK FF	0,50 m
		GH über OK FF	9,00 m
2	I (ein Vollgeschoss)	SH über OK FF	0,50 m
		GH über OK FF	9,00 m

Die Festsetzungen zur Ein- bzw. Zweigeschossigkeit in Korrespondenz mit der Obergrenze für die Gebäudehöhe wurden entsprechend der differenzierten Zweckbestimmung der Baugebiete für den individuellen Wohnungsbau bzw. für Mehrfamilienhäuser und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet getroffen.

Diese Begrenzung der Sockelhöhe soll sicherstellen, dass sich die geplanten Gebäude so optimal wie möglich dem vorhandenen Gelände anpassen, die Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen optimiert wird und die städtebauliche Einfügung unter Berücksichtigung der Nachbarbebauungen stattfindet.

Zur rechtlichen Klarstellung der Bezugspunkte für die Sockel- und Gebäudehöhe wurden diese im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 9 wie folgt definiert:

(1)

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

(2)

Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem hochwassergefährdeten Areal wurde entsprechend Forderung des StALU Vorpommern zusätzlich die *Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens mit 2,20 m über NHN* festgelegt.

Nähere Erläuterungen erfolgen hierzu unter Punkt 2.1.14 der Begründung.

2.1.3 Bauweise

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

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für beide Baugebiete die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

Im Baugebiet 2 ist individueller Wohnungsbau in lockerer Gliederung vorgesehen. Es erfolgt daher eine Untersetzung, dass hier ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden. Dies entspricht dem Bedarf gemäß den bereits zahlreich für die Ansiedlung eingegangenen Nachfragen.

Für Baugebiet 1 erfolgt keine weitere Untersetzung, da hier Mehrfamilienhäuser geplant sind.

Unterstützt werden die Regelungen zur Bauweise durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

(1)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Wohngebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.

(2)

Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 i.V.m. dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

(3)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung beitragen, dass die Wohngebäude parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlage gemäß Absatz (2) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß Absatz (3) wird für erforderlich erachtet, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

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

(1)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet 1	Mehrfamilienhäuser	900 m ²
Baugebiet 2	Einzelhäuser	600 m ²

(2)

Je Einzelgrundstück ist maximal ein Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzung der Mindestgrößen für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellierung werden Parzellengrößen zwischen 605 m² und 1.001 m² vorgesehen.

Die Parzellengrößen orientieren sich an der derzeitigen Nachfrage im Gemeindegebiet Ostseebad Karlshagen.

Die Festsetzungen werden durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)

Im Baugebiet 1 sind Garagen unzulässig.

(2)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen auf der jeweiligen Parzelle nachzuweisen ist.

Im gesamten Plangebiet ist gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 3. (Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“) die Anordnung der Carports und Garagen mit Einschränkungen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Die Anlage von Garagen soll im Baugebiet 1 ausgeschlossen werden, da diese aufgrund der vorgesehenen Intensität der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Wohn- und Erholungswert des Gebietes schmälern würden.

Tiefgaragen wurden unter Berücksichtigung der angespannten Grundwassersituation in der Gemeinde Karlshagen sowie aus Gründen des Hochwasserschutzes ausgeschlossen.

Die Anlage von Gemeinschaftsgaragen würde den städtebaulichen Zielsetzungen und der angestrebten Qualität des Wohngebietes widersprechen.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

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

(2)

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

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

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

(1)

Baugebiet **1**

Je Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.

(2)

Baugebiet **2**

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann und der Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes langfristig gesichert wird.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) unterstützen diese Regelung.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung folgender maximaler Kapazitäten:

Baugebiet **1**

Mehrfamilienhäuser (Mindestgrundstücksgröße 900 m²)

Je Wohngebäude werden maximal vier

Dauerwohnungen zugelassen.

2 Parzellen a 4 Wohneinheiten

8 Wohneinheiten

Baugebiet **2**

Einzelhäuser (Mindestgrundstücksgröße 600 m²)

Je Wohngebäude ist jeweils
maximal eine Dauerwohnung zulässig.

13 Parzellen a 1 Wohneinheit

13 Wohneinheiten

Gesamt

21 Wohneinheiten

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen:

- Planstraße

Für die Erschließung der geplanten Parzellen wird eine Erschließungsstraße als Mischfläche angelegt. Baubeginn ist der Kreuzungspunkt der Straße „Wilde Hütung“ mit dem Fliederweg.

Dem Wohncharakter des Gebietes angemessen, wird die Planstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

- Gehwege

Gesonderte fußläufige Anbindungen werden von der Planstraße nach Südosten zum geplanten Spielplatz sowie nach Norden zum vorhandenen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Gartenstraße“) ausgewiesen.

- Feuerwehraufstellfläche

Im Eingangsbereich zum Plangebiet wird nördlich der Planstraße eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgehalten.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Pläne liegen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der geplanten Wohngrundstücke in der Straße „Wilde Hütung“ und auf dem privaten Wegeflurstück 261/2.

Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanzV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Östlich der Parzelle 1 ist die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Dieser soll in Anlehnung an die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Waldflächen einen naturnahen Charakter haben. Es sollten natürliche Gestaltungs- und Spielelemente in die Spielplatzgestaltung integriert werden. Der Spielplatz ist für die Altersklassen bis 12 Jahre ausgelegt. Der geplante Spielplatz wird nur auf den Bedarf des Plangebietes ausgerichtet (Altersgruppen, Geräteausstattung).

Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

(1)

*Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Spielplatz** ausgewiesene Fläche ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 12 Jahre auszustatten. Die Spielgeräte sollten vielfältig sein und den altersspezifischen Voraussetzungen entsprechen. Ergänzend ist ein hoher Anteil an natürlich belassenen Spiel- und Erlebniselementen, wie Stämme, Steine sowie offene und modellierte Bodenflächen einzubinden. Auch Mobiliar für den Aufenthalt ist zulässig.*

Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

Das in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogene Flurstück 218/25 wies zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen einen kompakten Gehölzbestand mit Zitter-Pappeln auf, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert wurde. Zur Gewährleistung der geplanten Wohnbebauung ist für den Bestand eine Waldumwandlung erforderlich. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ist eine Rodung der Gehölze und eine nachfolgende Ausweisung des Areals als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

(2)

*Bei der gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünflächen** mit Zweckbestimmung **Parkanlage** ausgewiesenen Fläche handelt es sich um eine ehemalige Waldfläche aus Zitter-Pappeln, die im Zuge der Waldumwandlung gerodet wird.*

Der Pappelbestand erstreckt sich weiter in südlicher Richtung in das Plangebiet hinein. Nach erfolgter Waldumwandlung und der Rodung der Pappelgehölze ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

Hecken- und einzelne Baumpflanzungen sollen eine Strukturierung und gestalterische Einbindung in das Wohnumfeld bewirken. Durch das Aufstellen von Sitzmobiliar und naturnahe Wegeverbindungen bieten sich Möglichkeiten des Aufenthaltes.

Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

(3)

Die **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Parkanlage** ist mit Einzelbäumen, einer reich strukturierten Hecke mit Überhältern sowie Landschaftsrasen (RSM Rasen 7.1.2 Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) zu begrünen. Die Anlage von unbefestigten Wegen sowie das Aufstellen von Sitzmobiliar sind zulässig.

Der Bereich östlich des Grabens soll als extensive Wiesenfläche entwickelt werden. Die Anlage und insbesondere das Pflegemanagement für die Wiesenfläche sollen unter Beachtung artenschutzrechtlicher Erfordernisse erfolgen. Neben der Vorgabe der Zeiträume für die Mahd wurden Techniken festgesetzt, die eine Verletzung der geschützten Tierarten, die diesen Lebensraum nutzen, ausschließen lassen.

In Richtung der an das Plangebiet anschließenden Waldfläche, bei der es sich zudem um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, ist ein Sukzessionsstreifen zu belassen. Damit ergibt sich ein natürlicher Übergang und Saumbereich zu der Waldfläche. Weiterhin können Schädigungen des Gehölzbestandes infolge der Pflegemaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Errichtung baulicher Anlagen in der Grünfläche ist nicht zulässig.

(4)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung **extensive Wiese** ausgewiesene Fläche ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Die Mahd hat in einem Zeitraum von Mitte Juni bis Mitte September zu erfolgen. Zwischen zwei Schnittterminen der Wiese sollten mindestens 8 Wochen liegen. Die Mahdhöhe soll aus artenschutzrechtlichen Belangen mind. 15 cm betragen. Für die Mahd ist ein Balkenmäher bzw. geeignete Technik zu verwenden, die eine Verletzung der Tiere ausschließt. Das Mähgut ist zu entfernen. Zu den Waldflächen und zum Graben ist eine 3,0 m breite Randzone zu belassen, die von der Mahd ausgenommen werden soll.

Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, das Aufstellen von Spielgeräten sowie die Anpflanzung von Gehölzen sind in der extensiven Wiesenfläche nicht zulässig.

2.1.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Aufgrund der Höhenlage und der Grundwasserverhältnisse kann das anfallende Regenwasser nur in sehr begrenztem Umfang im Plangebiet versickert werden.

Daher wurde bereits im Vorfeld des Scoping- Termines beim Wasser- und Bodenverband anfragt, ob eine Einleitung des unbelasteten Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen in den Graben 50/5 II. Ordnung möglich wäre.

Vom Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft, wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 zur Planungsanzeige hierzu folgendes erklärt:

„Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 110^{-3} bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. (A) Der unteren Wasserbehörde ist Planung der Beseitigung des Niederschlagswassers rechtzeitig vorzustellen. (A)

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. (A)“

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde von Seiten der unteren Wasserbehörde vorgeschlagen, aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch die Ableitung des Niederschlagswassers der Wohngrundstücke zu prüfen.

Die Gemeinde begrüßt diesen Vorschlag und auch von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ wird, vorbehaltlich der noch zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung, eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Die technische Ausführung der Regenentwässerungsanlagen ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den betroffenen Behörden einvernehmlich abzustimmen.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wurden in der Planzeichnung (Teil A) die Verkehrsflächen und die Wohngrundstücke mit dem Planzeichen 10.2 der PlanzV für die vorgeschriebene Regenwasserableitung gekennzeichnet.

Die Vorhalteflächen für die Vorreinigung wurden mit dem Planzeichen 7 der PlanzV und Bezeichnung der Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die Trasse der geplanten Regenwasserleitung von der Vorklärung bis zur Einleitung in den Graben 50/5 II. Ordnung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch ein Leitungsrecht gesichert.

Zur Gewährleistung einer ordnungsmäßigen Ableitung des Regenwassers wird im Text (Teil B) im Punkt I. 9 klargestellt:

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)

i.V.m.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

(1)

Aufgrund der Höhenlage und der Grundwasserverhältnisse ist am Standort folgende Regelung des Wasserabflusses einzuhalten:

- Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) und der privaten Wohngrundstücke ist zu sammeln und mittels Regenwasserkanal einer Versickerungsanlage mit Absetzvorrichtung zuzuleiten.*
- Der regenwassertechnischen Berechnung der privaten Wohngrundstücke sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.*

(2)

Bei der Planung und Anlage der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Für die Versickerungsanlagen sind die derzeit geltenden Genehmigungsbedingungen hinsichtlich des Mindestabstandes von 1 m zwischen Grundwasserleiter und Unterkante Versickerungsanlage zu beachten.*
- Der vorgeschriebene Überlauf der Versickerungsanlagen ist an den angrenzenden Graben 50/5 II. Ordnung anzuschließen.*

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

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange und dienen der Sicherung naturnaher Biotopstrukturen. Ein besonderes Augenmerk wird auf das gesetzlich geschützte Biotop und die Gehölze gelegt. Der Ersatz für Baumfällungen wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und so den Kompensationserfordernissen Rechnung getragen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)

Bei dem gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz aus Birken, Kiefern und Eichen (OVP 03759), welches sich östlich des Plangebietes weiter fortsetzt. Davon ausgenommen sind Gehölzflächen der Zitter-Pappel. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

Begründung:

Östlich an die Plangebietsgrenze anschließend befinden sich zwei im Kataster des Landes M-V gelistete gesetzlich geschützte Feldgehölze mit den Kennzeichnungen OVP 03759 sowie OVP 03746. Das naturnahe Feldgehölz OVP 03759, das vorwiegend Eichen, Birken und Kiefern im Bestand aufweist, reicht teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein und wurde entsprechend in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen. Jegliche Handlungen, die zu einer Schädigung des Feldgehölzes führen, sind auszuschließen. Nach Aussage der zuständigen Forstbehörde handelt es sich bei dem Feldgehölz um Waldbestand im Sinne des Landeswaldgesetzes.

An das Feldgehölz schließen kompakte Gehölzflächen mit Zitter-Pappelaufwuchs an. Diese Gehölzfläche wurde ebenfalls als Wald klassifiziert. Der gesetzliche Biotopschutz trifft für den Gehölzbestand nicht zu. Im Zuge der erforderlichen Waldumwandlung ist der Baumbestand des Feldgehölzes vor Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen.

Ein weiteres im Kataster des Landes ausgewiesenes gesetzlich geschütztes Feldgehölz mit der Bezeichnung naturnahe Feldhecke (Biotop-Nr. OVP 03760) befindet sich nordöstlich der Straße „Wilde Hütung“.

Im Rahmen der Kartierungen zum Planvorhaben wurden im Bestand vorrangig Zitter-Pappeln vorgefunden, so dass der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V zu hinterfragen ist. Es handelt sich hierbei eher um eine schnell wachsende strukturarme Pappelpflanzung. Auch die Strauchschicht weist ein relativ artenarmes Gehölzinventar auf. Der gesetzliche Biotopschutz ist für die Gehölzfläche nicht zutreffend.

(2)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

An den mit Kürzeln für zu verwendende Baumarten zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 5 m verschoben werden.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
Pa	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
Qr	<i>Quercus robur</i>	Stiel- Eiche

Begründung:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist zur Strukturierung der Grünfläche und Schaffung wichtiger Zäsuren die Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen vorgesehen. Die Baumarten wurden in Anlehnung an das in dem Landschaftsraum vorkommende und typische Artenpotential gewählt. Die Stiel-Eichen sollen in einer Baumgruppe gepflanzt werden. Die Vogel-Kirsche soll als einzeln stehender Baum eine besondere Prägnanz haben und durch den Habitus und die Blüte bzw. Farbgebung der Blätter im Herbst in Erscheinung treten.

Die Baumpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahmen gewertet und in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

(2)

Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächenhafte Bepflanzung mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (Pflanzlisten 1 bis 3) in den Mindest- Pflanzqualitäten Bäume Stammumfang 14 – 16 cm, Heister 200 – 250 cm, Sträucher 60 – 100 cm anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Im westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist die flächige Bepflanzung einer reich strukturierten Hecke vorgesehen. In die Pflanzung sollen Bäume und Heister integriert werden und somit eine Höhenstrukturierung erreicht werden. Es handelt sich hierbei um eine frei wachsende Hecke, die sich durch einen naturnahen Charakter mit landschaftstypischen Gehölzen auszeichnen soll.

Die Gehölzpflanzung entspricht den Kriterien einer Ausgleichspflanzung und kann somit als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen eingestellt werden.

(3)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(4)

An den entlang der Planstraßen festgesetzten Standorten sind auf den Privatgrundstücken Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden. Entlang der Planstraßen und Wege sind Bäume derselben Art zu pflanzen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 4 in den Hinweisen zu entnehmen.

Begründung:

Mit der Umsetzung der Planinhalte sind Fällungen von gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sowie von Einzelbäumen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geschützt sind, unumgänglich. Dieses macht Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Ersatzpflanzungen sollen auf den Privatgrundstücken entlang der Planstraße gepflanzt werden. Um als Ersatzpflanzungen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass anerkannt zu werden, sind die Baumpflanzungen in der erforderlichen Pflanzqualität umzusetzen. Die Artenauswahl berücksichtigt neben naturschutzfachlichen auch gestalterische Wirkungen der geplanten Bäume. Eine Artenauswahl für zu pflanzende Bäume ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt.

(5)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen bzw. um anerkannte Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss. Auch die gemäß den Festsetzungen umzusetzenden frei wachsenden Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, da sie als Ausgleichsmaßnahmen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt wurden.

(2)

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand des Plangebietes ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipnungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.

Begründung:

Die im Plangebiet unter Erhaltungsgebot stehenden Bäume zeichnen sich durch einen besonderen Habitus und einen geringen Schädigungsgrad aus. Es handelt sich hierbei um Birken und Eichen, die den sich östlich des Plangebietes erstreckenden Waldbeständen bzw. gesetzlich geschützten Feldgehölzen zugeordnet werden können.

Es handelt sich hierbei um gesetzlich geschützte Bäume aber auch um Bäume, die nicht den Schutzkriterien des § 18 NatSchAG M-V entsprechen. Um einen dauerhaften Erhalt der Bäume zu garantieren, sind jegliche Schädigungen des Baumbestandes auszuschließen.

2.1.14 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur Führung einer Regenwasserüberlaufleitung (von der Versickerungsanlage in den angrenzenden Graben 50/5 II. Ordnung) zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ und die untere Wasserbehörde haben im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass der Ableitung des unbelasteten Regenwassers der Planstraße und der Wohngrundstücke in den angrenzenden Graben, vorbehaltlich der noch zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung, zugestimmt wird.

Aufgrund der vorgesehenen lage- und höhenmäßigen Einordnung der Erschließungsstraße wird im Bereich des Gehweges südlich Parzelle 1 eine Anbindung der Regenwassereinleitung in den Graben vorgesehen.

Entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird vom Einleitschacht bis zum Endpunkt des Grabens ein 3 m breiter Vorhaltestreifen mit dem Planzeichen 15.5 der PlanzV ausgewiesen. Die Leitungstrasse wird grundbuchlich gesichert.

2.1.15 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit Auflagen zum Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

Im Zuge der vorgezogenen Beteiligung hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern am 28.08.2017 zu den Standortanforderungen mitgeteilt:

„Durch das Vorhaben sind keine in der Zuständigkeit des StALU Vorpommern befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre, etc.) oder Gewässer I. Ordnung betroffen.

Im Fall einer Sturmflut besteht für die Ortslage Karlshagen ggf. eine Gefährdung durch die Ostsee bzw. den Peenestrom.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom 2,90 m NHN

Karlshagen / Peenestrom 2,60 m NHN

Das zu überplanende Gebiet weist entsprechend der topografischen Karte vermutlich ein Höhenniveau von ca. 0 bis 2 m über NHN auf.

Die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen.

Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des B-Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung des Binnenküstengewässers "Peenestrom" eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW kehren kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes (Überflutungsgefährdung) im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, sind notwendig.

Grundsätzlich sollten im Zuge der weiteren Planung mittels einer Vermessung die konkreten Höhenlagen (Bezug auf NHN) und somit das Gefährdungspotenzial ermittelt werden.

Da kurzfristig mit der Errichtung entsprechender Schutzbauwerke im Norden und der Ertüchtigung des Deiches Karlshagen nicht zu rechnen ist, werden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes folgende Schutzmaßnahmen gefordert:

- Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste),
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN (ca. HW100 Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung).
- Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber BHW von 2,90 m NHN herzustellen.“

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 0 m und 2 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotentials wurden daher im Text (Teil B) I. Punkt 14 folgende **Auflagen zum Hochwasserschutz** festgelegt:

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW) Außenküste) sicherzustellen.

(2)

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,20 m über NHN (ca. HW 100 Außenküste) ist einzuhalten.

(3)

Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(4)

Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,90 m NHN herzustellen.

Zur Erläuterung der festgesetzten Schutzmaßnahmen wurden die grundlegenden Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus der Stellungnahme vom 28.08.2017 im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 1 zitiert.

Im Fall einer Sturmflut besteht für die Ortslage Karlshagen ggf. eine Gefährdung durch die Ostsee bzw. den Peenestrom.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

<i>die Außenküste der Insel Usedom</i>	<i>2,90 m NHN</i>
<i>Karlshagen / Peenestrom</i>	<i>2,60 m NHN</i>

Das zu überplanende Gebiet weist entsprechend der topografischen Karte vermutlich ein Höhenniveau von ca. 0 bis 2 m über NHN auf.

Die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen.

Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des B-Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung des Binnenküstengewässers "Peenestrom" eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW kehren kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes (Überflutungsgefährdung) im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, sind notwendig.

Da kurzfristig mit der Errichtung entsprechender Schutzbauwerke im Norden und der Ertüchtigung des Deiches Karlshagen nicht zu rechnen ist, werden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Schutzmaßnahmen gefordert, die im Text (Teil B) I. Punkt 12 festgesetzt sind.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in den Text (Teil B) unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes bewirken.

Gleichzeitig sollen den Bauherrn und Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufgezeigt werden. Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Das Plangebiet wird im Norden durch eine alte Hoflage und Wiesenflächen, im Nordwesten durch die Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 4, im Südosten durch Waldflächen sowie im Süden und im Südwesten durch Wiesenflächen begrenzt.

Bei der Festsetzung der Gestaltungsvorschriften wurde insbesondere die bestehende Einzelhausbebauung im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 4 berücksichtigt und Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsbild gewährleisten.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bietet daher die Möglichkeit für Festsetzungen für eine homogene Gesamtgestaltung.

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

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

(3)

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Mit diesen Vorschriften sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlenhäuser) ausgeschlossen werden, die dem ortstypischen Baustil entgegenstehen.

Bei Carports und Nebengebäude handelt es sich um untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen vermeidet eine nicht gewollte gestalterische „Unruhe“ innerhalb des Plangebietes.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Im Text (Teil B) wurden unter II. in Punkt 1.2 folgende Regelungen zur Dachgestaltung getroffen:

(1)

Dachform/Dachneigung

Für die Wohngebäude im Baugebiet **1** sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 28° zulässig.

Für die Wohngebäude im Baugebiet **2** sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Für Carports, Garagen und Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

(2)

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Ziegel und Dachsteine sowie
- Glaskonstruktionen

Für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3)

Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart

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

Im Baugebiet **1** soll auf den Parzellen 1 und 2 jeweils ein Mehrfamilienhaus mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen werden.

Bei zweigeschossiger Bauweise werden ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 28° zugelassen.

Im Baugebiet **2** sollen auf den Parzellen 3 bis 15 jeweils Einfamilienhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen werden.

Bei eingeschossiger Bauweise werden ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zugelassen.

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

Die Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude wurden getroffen, um den sekundären Charakter der baulichen Anlagen gegenüber der Wohnbebauung zu gewährleisten.

Um eine harmonische Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet sicherzustellen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 9,00 m über NHN festgelegt.

Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab und berücksichtigen die angedachten Grundstücksgrößen. Weichbedachung mit Rohr ist somit nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von durchsichtigen Materialien wie Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.

Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung vermeidet Disproportionen und unterstützt die Umsetzung des für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Konzeptes.

2.2.1.3 Hinweisschilder

(1)

Hinweisschilder sind nur für die gemäß § 13 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt.

Sie sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2)

Die Hinweisschilder dürfen nur

- *flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder*
- *als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.*

In Reinen Wohngebieten darf gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

Werbeanlagen sind somit in Reinen Wohngebieten unzulässig.

Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Räume für Freiberufler zulässig sein sollen, werden im Text (Teil B) II. 1.4 Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern getroffen.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Hinweisschilder auf Dächern zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird für die freiberuflichen Nutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes beeinträchtigen könnten.

2.2.1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Die Installation von Satellitenanlagen wird zugelassen, da diese einen Bestandteil der Informationsfreiheit manifestieren.

Die höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.

(2)

Für die Einfriedung der Grundstücke auf der Südwestseite (zur freien Landschaft) und auf der Südostseite (zu den Grünflächen und dem Graben) sind Zaunöffnungen (Pforten) unzulässig.

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten begrenzt. Die Regelung gemäß Absatz (1) wird als ausreichend erachtet, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Die Festsetzung gemäß Absatz (2) berücksichtigt wasser- und naturschutzrechtliche Belange, die eine Beeinträchtigung des angrenzenden Grabens und des unberührten Landschaftsraumes durch die geplante Bebauung möglichst gering zu halten.

2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Räume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes zu verhindern.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

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

(2)

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

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahme können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Fledermäuse, den Fischotter sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzflächen nach xylobionten Käfern untersucht. Daneben wurde eine stichprobenartige Nachsuche von Windelschnecken vorkommen durchgeführt.

Die Erfassung der **Brutvogelfauna** erfolgte im Zuge von zwei Kartierungsdurchgängen im Juni 2017. Die Erfassung erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode nach BIBBY et al. (1995). Das Untersuchungsgebiet wurde hierzu vollständig begangen. Auch der Gehölzbestand wurde nach Nestern durchsucht. Die im Plangebiet angefundene Vögel wurden hinsichtlich ihres territorialen und bezogenen Verhaltens (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) kartiert. Auch das Plangebiet streifende und nahrungssuchende Vogelarten wurden erfasst.

Die Erfassung von **Amphibien** erfolgte in den potentiellen Habitaten bei zweimaligen Begehungen in den Nachtstunden.

Bei zwei Begehungen wurden mögliche **Fledermausquartiere** und Jagdhabitats untersucht. Die Erfassung erfolgte mittels Ultraschalldetektor. Zudem wurde der Gehölzbestand auf Höhlungen als potentielle Fledermausquartiere untersucht.

Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden. Auch ergaben sich keine positiven Funde für **Windelschnecken**.

Im Rahmen der Bestandskartierungen gelangen regelmäßige Sichtbeobachtungen des Moorfrosches. Ein Vorkommen des Kammmolches ist möglich. Laubfrösche wurden nicht gesichtet. Aufgrund der Habitatausstattungen kann ein Vorkommen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Während der Wanderungszeit der **Amphibien** erhöht sich in der Bauphase das Tötungsrisiko, weshalb Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien im März/April sind zwischen dem Graben und den Baufeldern Amphibienschutzzäune zu errichten. Zudem ist das Pflegeregime in der geplanten extensiven Wiesenfläche östlich des Grabens den artenschutzrechtlichen Erfordernissen anzupassen. Hierzu gehören Vorgaben zu den zeitlichen Intervallen der Mahd sowie Vorgaben zur Mahdhöhe und Technik, um Tötungen der geschützten Amphibien ausschließen zu können.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) innerhalb der Extensivwiese die Anlage eines Kleingewässers mit einer Mindestgröße von 120 m² vor. Das Gewässer ist naturnah zu entwickeln und mit einer flachen Uferböschung zu versehen, um als Habitat für Amphibien zu fungieren. Die Wassertiefe im Tiefwasserbereich, der mit 50 m² angegeben wird, soll maximal 1,20 m betragen. Der Flachwasserbereich soll Wassertiefen zwischen 0,60 m und 0,10 m aufweisen. Initialbegrünungen und Pflegemaßnahmen sind für das Kleingewässer nicht vorgesehen, da eine naturnahe Entwicklung dieses Ersatzhabitates angestrebt wird.

Im Plangebiet wurden keine potentiellen Fledermausquartiere vorgefunden. Das Plangebiet wird jedoch als Jagdhabitat genutzt. Über Lautanalysen wurden die **Fledermausarten** Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Fransen-, Breitflügelfledermaus sowie der Große Abendsegler erfasst. Infolge der geplanten Bebauung ergibt sich eine Reduzierung des Jagdhabitates insbesondere für die Fransenfledermaus. Durch eine Verbesserung der Habitatfunktion der verbleibenden Grünflächen kann der Verlust an Jagdhabitaten kompensiert werden.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen. Revierverhalten zeigten die Arten Bluthänfling, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind als Nahrungs- und Brutquartiere für Vögel geeignet, wobei jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahmen keine Brutplätze vorgefunden wurden. Die Gehölzflächen sind jedoch potentielle Nist- und Brutplatzhabitats, so dass jederzeit ein Nistgeschehen möglich ist.

Um Tötungen und Schädigungen von gebüsch- und freibrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

Mit dem Verlust der Gehölzflächen ergeben sich Veränderungen hinsichtlich des Nahrungs- und Brutangebotes. Da im Umfeld des Plangebietes jedoch ausreichend Habitats zur Verfügung stehen, können diese Verluste weitgehend kompensiert werden.

Offenland-Bodenbrüter können aufgrund der derzeitigen Grünlandnutzungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Prüfung im **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „**III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG**“ folgende Festsetzungen 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)

Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3)

Bei Baumaßnahmen während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum März/ April, ist zwischen den Baufeldern und dem Graben ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

(4)

Als CEF-Maßnahme ist innerhalb der Extensivwiese ein Kleingewässer mit einer Mindestgröße von 120 m² mit flachen Uferböschungen anzulegen. Die Flachwasserbereiche des Gewässers sollen zwischen 0,60 m und 0,10 m betragen und mindestens 50% des Gewässers ausmachen. Der Uferbereich soll möglichst flach ausgebildet werden und eine Böschungsneigung von ca. 1:10 aufweisen. Die Tiefwasserbereiche sollen eine maximale Tiefe bis 1,20 m aufweisen. Das Kleingewässer ist naturnah zu entwickeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Weiterhin wurden in den **Hinweisen unter Pkt. 4** auf weitere zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange verwiesen.

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die zu erhaltenden Graben- und Gehölzflächen durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange der Forstbehörde

Durch das Vorhaben werden forstliche Belange im Hinblick auf

- Waldflächen und
- Waldabstandsflächen

berührt.

- Waldflächen

Im Plangebiet befindet sich auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 246 sowie auf der einbezogenen Teilfläche des Flurstückes 218/15, beide Flur 2, Gemarkung Karlshagen, Gehölzbestand (Sukzession von Zitter-Pappeln), der gemäß Aussage des Forstamtes Neu Pudagla als Wald eingestuft ist.

Für v. g. Grundstücksflächen soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung beantragt werden.

Die Forstbehörde hat im Scoping - Termin am 02.11.2017 dargelegt, dass das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit der Waldumwandlung nachzuweisen ist.

Insbesondere sind die Kriterien gemäß Rechtsverordnung zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV zu beachten:

- Auswirkungen auf die Waldfunktionen
Die Nutz- und Erholungsfunktion der betroffenen Waldflächen wird als gering eingeschätzt. Es handelt sich nicht um wertvollen Altbestand an Waldflächen, sondern um Gehölzaufwuchs aus Pappeln, der im Zuge einer natürlichen Sukzession entstanden ist.
An das Pappelgehölz grenzt östlich Waldbestand aus Eichen, Birken und Kiefern, der als gesetzlich geschütztes Feldgehölz gelistet ist. Das Feldgehölz reicht nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein und wurde entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Gehölzentnahmen im Zuge der Waldumwandlung sind für diesen Gehölzbestand nicht vorgesehen.
- Begründung des öffentlichen Interesses, Nachweis der Alternativlosigkeit
Eine Standortprüfung ist bereits auf Ebene Flächennutzungsplan erfolgt. Eine erste Grundstücksüberplanung erfolgte 2001 mit der Zweckbestimmung als Ferienhausgebiet. (siehe Darlegungen unter Punkt 1.1)

Es kann der Nachweis geführt werden, dass das Plangebiet für eine dauerhafte Nutzung als Wohngebiet gesichert werden kann. Durch rechtssichere Festsetzung der Dauerwohnnutzung werden anderweitige Nutzungen z. B. zu Ferienwohnzwecken ausgeschlossen. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Ahndung von Verstößen. Da es sich um gemeindliche Grundstücke handelt, kann die Gemeinde Einfluss auf die Veräußerung der Wohngrundstücke nehmen.

Ohne eine Waldumwandlung könnte die städtebauliche Konzeption nicht wie geplant umgesetzt werden. Eine Bebauung der Parzelle 1 mit dem geplanten Mehrfamilienhaus wäre nicht umsetzbar.

Für den größten Teil der Waldumwandlungsflächen wird als Nachnutzung die Ausweisung als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage vorgeschlagen.

Die Reduzierung des Bestockungsgrades im Bereich des Pappelbestandes wird von den Planern als problematisch erachtet, da es sich um sehr dicht stehende Bäume handelt und die gerodete Flächen in kurzer Zeit wieder bestocken würden. Die Forstbehörde steht einer vollständigen Rodung nicht entgegen. Gehölzpflanzungen in Form von dem Feldgehölz vorgelagerten Strauchpflanzungen als Saumbereich sind auf der privaten Grünfläche jedoch nicht zulässig, um die Entwicklung von Waldbeständen auszuschließen.

Im Zuge der Waldumwandlung sind Gehölzrodungen im Bereich des gesetzlich geschützten Feldgehölzes nicht zulässig.

- Waldabstandsflächen

Südöstlich des Plangebietes schließen sich auf den Flurstücken 1 bis 3 in der Flur 1 Gemarkung Karlshagen Waldflächen an.

Gemäß einer Vorabstimmung mit dem Forstamt Neu Pudagla wurde als Waldkante idealisiert die Plangebietsgrenze angenommen und die 30 m – Waldabstandslinie nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Flächen innerhalb des 30 m - Waldabstandes sind als Grünflächen ausgewiesen, sodass die Einhaltung des § 20 LWaldG gewährleistet ist.

2.4.2 Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“

Vom Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft, wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 zur Planungsanzeige folgendes dargelegt:

„Im Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung, Graben 50/5.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung/Bepflanzung auszuschließen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

Der WBV Insel Usedom-Peenestrom ist zwingend am Verfahren zu beteiligen. Die Unterhaltungstrasse ist mit dem WBV rechtzeitig abzustimmen.

Die Unterhaltungstrasse hat im Eigentum der Gemeinde Karlshagen zu verbleiben.“

Es wurde bereits eine Vorabstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband mit folgendem Abstimmungsergebnis durchgeführt:

- Die Abgrenzung des Grabens 50/5 ist in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen.

- Südlich des Grabens ist ein 6 m breiter Streifen für die Bewirtschaftung auszuweisen. Nördlich des Grabens ist nur ein geringerer Abstand z. B. für die Pflege der Gehölze, notwendig.

Der Bewirtschaftungsstreifen wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet. Als Grundnutzung wird der Bewirtschaftungsstreifen den angrenzenden Grünflächen zugeordnet.

Die Flächen verbleiben in Gemeindeeigentum.

- Um Beeinträchtigungen des Grabens durch die geplante Bebauung möglichst gering zu halten, wurde im Text (Teil B) II 2. festgesetzt, dass für die Einfriedung der Grundstücke auf der Südwestseite (zur freien Landschaft) und auf der Südostseite (zu den Grünflächen und dem Graben) Zaunöffnungen (Pforten) unzulässig sind.

- Am Grabenrand ist Gehölzbestand vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass dies künftig zu Problemen bei der Bewirtschaftung des Grabens führen kann.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung wurde die Bestandsdarstellung der Bäume aus der Planung genommen wird, damit im Falle einer notwendigen Fällung keine zusätzliche bauplanungsrechtliche Hürde besteht.

- Der Grabenbereich einschl. Freihaltestreifen ist von der geplanten Geländeregulierung auszunehmen.
- Der Ableitung des unbelasteten Regenwassers der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße und der Wohngrundstücke in den Graben würde von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes, vorbehaltlich der noch zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung, zugestimmt werden.

Zur Thematik Regenentwässerung erfolgen unter **Punkt 2.1.14** detaillierte Ausführungen.

2.4.3 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 22.03.2017 (Planungsanzeige) im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „2. Denkmalschutz“ folgende Vermerke aufgenommen:

(1)

Baudenkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

(2)

Bodendenkmalschutz

(2.1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2.2)

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

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

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

Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

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.

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

2.4.4 Immissionsschutz

Lärmschutz

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.

Dieser Grundsatz wurde in der vorliegenden Planung beachtet.

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Wohngebiet, zu den anderen Grenzen schließen sich Waldflächen und Grünflächen an.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt ist daher nicht zu befürchten.

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

	DIN 18005	16. BImSchV
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	40 dB(A)	bzw. 49 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	50 dB(A)	bzw. 59 dB(A)

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Die Zu- und Abfahrt für das Plangebiet ist über die Straße „Wilde Hütung“ festgelegt, die als Wohnanliegerweg eingestuft ist.

Die innere Erschließungsstraße ist ebenfalls als Wohnanliegerweg vorgesehen und ist mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Der geplante Spielplatz ist ausschließlich auf die Nutzung der künftigen Bewohner des Wohngebietes ausgerichtet. Sie wurden auf den der künftigen Bebauung abgewandten Flächen eingeordnet.

Daher kann für das Bebauungsplangebiet Nr. 31 von der Einhaltung der für Reine Wohngebiete festgesetzten Immissionsrichtwerte ausgegangen werden.

Während der Bauphase ist durch den Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Mit der Gemeinde Ostseebad Karlshagen sind im Rahmen des Bauanlaufes die notwendigen Detailabsprachen durchzuführen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 22.03.2017 im Rahmen der Planungsanzeige):

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

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

Bodenschutz

Der Sachbereich Bodenschutz des Umweltamtes hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz hat jedoch in o. g. Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4 befindet.

Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst wird daher im Verfahren beteiligt.

Im Umweltbericht erfolgt eine allgemeine Beurteilung der Erheblichkeit möglicher immissionsrechtlicher Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens.

2.4.5 Trinkwasserschutz

Vom Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft, wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 zur Planungsanzeige folgendes erklärt:

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

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (H)

Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

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

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

Nach § 62 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.(H)

Das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe ist nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umganges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten. (A)“

Zur Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes im Rahmen der Planung und Bauausführung wurde in den Text (Teil B), Hinweise, Punkt 8 folgender Verweis aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

3.0 ERSCHLISSUNG

3.1 Verkehr

Die äußere Erschließung ist über die Landesstraße 264, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet, die Gartenstraße und die Straße „Wilde Hütung“ sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll von Norden über die Straße „Wilde Hütung“ und durch die Anlage einer neuen Erschließungsstraße über die Flurstücke 217/2 sowie Teilflächen aus 261/1 und Flurstück 218/26 erfolgen.

Die Befestigung der Straße „Wilde Hütung“ endet derzeit auf Höhe der Kreuzung mit dem Fliederweg. Entsprechend wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der notwendige Bauanfang der neuen Erschließungsstraße festgelegt.

Die Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit einer Ausbaubreite von 5,00 m als Mischfläche sowie einseitig 1 m breitem Bankett vorgesehen. Durch verschiedenfarbige Pflasterung erfolgt eine Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsfläche und Fußgängerbereich.

Unter der Planzeichnung (Teil A) ist ein entsprechender Regelquerschnitt abgebildet.

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 9 m vorgesehen.

Gesonderte fußläufige Anbindungen werden von der Erschließungsstraße nach Südosten zum geplanten Spielplatz sowie nach Norden zum vorhandenen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Gartenstraße“) ausgewiesen.

Für den Anschluss des geplanten Gehweges an das Bebauungsplangebiet Nr. 4 ist derzeit das Gehrecht für die Allgemeinheit und das Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung über folgende Grundstücke in Klärung:

- Flurstück 261/2 und
- Flurstücke 262/3 oder 262/4

Im Bebauungsplangebiet Nr. 4 ist auf Flurstück 262/4 ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt in dessen Bereich ein Schuppen errichtet wurde. Eine Nutzung der Trasse wäre nur möglich, wenn eine grundbuchliche Sicherung des Geh- und Leitungsrechtes vorliegen würde und der Schuppen umgesetzt wird.

Alternativ könnte dem Eigentümer des Flurstückes 262/3 ein Grundstückstausch angeboten werden. Ziel wäre die Ausweisung der südlichen Teilfläche des Flurstückes 262/3 als Fläche mit Geh- und Leitungsrecht und Verkauf des öffentlichen Flurstückes 262/2 an den Eigentümer des Flurstückes 262/3.

Gemäß einer ersten Abstimmung mit der Feuerwehr Karlshagen wird im Eingangsbereich zum Plangebiet nördlich der Erschließungsstraße eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgehalten.

Alle Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung öffentlich gewidmet.

Die neue Erschließungsstraße wird der Straße „Wilde Hütung“ zugeordnet.

Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen jeweils im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist medienseitig noch nicht erschlossen.

Daher wurden die Träger der Ver- und Entsorgung bereits im Vorfeld hinsichtlich des Bestandes abgefragt.

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich ausschließlich in der Straße „Wilde Hütung“ und auf dem privaten Wegeflurstück 261/2.

Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanzV dargestellt.

Auf den geplanten Baugrundstücken ist kein Leitungsbestand vorhanden, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umverlegungen notwendig werden.

Die Neuerschließung des Plangebietes soll durch Verlegung der erforderlichen Leitungen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Bisher liegen folgende Informationen vor:

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

(Stellungnahme vom 08.09.2017)

„Die Gemeinde Karlshagen liegt im Entsorgungsgebiet Nord-West. Die Entsorgung des in der Gemeinde Karlshagen anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Wolgast. Zur Überleitung des in der Gemeinde anfallenden Abwassers wurden Abwasseranlagen mit den dazugehörigen Abwasserpumpwerken errichtet. Das vorhandene „Überleitpumpwerk“ Karlshagen ist für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt. Daher müssen die vorhandenen Anlagen erweitert bzw. neue Anlagen hergestellt werden. Die Erweiterung der Kapazitäten wurde beschlossen und diesbezügliche Planungen sind bereits in Auftrag gegeben. Derzeit gehen wir davon aus, dass die Arbeiten zur Kapazitätserweiterung 2020 /2021 abgeschlossen sind. Derzeit freie Kapazitäten werden für bereits beschlossene Bebauungspläne zurückgehalten.“

Bis zur Umsetzung der Kapazitätserweiterung müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass der Anschluss der geplanten Baumaßnahme an die öffentliche Abwasseranlage abgelehnt werden muss.“

„Eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet sich direkt vor dem Geltungsbereich. Ein Anschluss wäre daher möglich. Jedoch können genaue Aussagen erst getroffen werden, wenn der tatsächliche Trinkwasserbedarf beim Zweckverband eingereicht worden ist.“

In Reaktion auf die vorläufige Ablehnung des Anschlusses an die öffentliche Abwasseranlage wird die Gemeinde Karlshagen die Umsetzung der bereits beschlossenen Bebauungspläne einer Überprüfung unterziehen und die Prioritätenliste für die Ausführung der Bauvorhaben erneut aktualisieren.

In dieser Planungsabstimmung werden auch die aktuellen Terminsetzungen für die Umsetzung von Vorhaben in der Gemeinde Peenemünde hinterfragt.

Auf Grundlage dieser Analyse wird eine erneute Beteiligung des Zweckverbandes durchgeführt.

Zur Vorbereitung des Anschlusses werden dem Zweckverband die notwendigen Angaben zum Trinkwasserbedarf und zu den Einleitmengen übergeben.

- **Löschwasserversorgung**

Für die Dachdeckung wird ausschließlich Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von zwei Stunden 96 m³, ausgegangen wird.

Im Einzugsbereich des Plangebietes sind keine ausreichenden Löschwasserentnahmemöglichkeiten vorhanden. Daher wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Bereich der Wendeanlage der Erschließungsstraße ein Löschwasserbrunnen mit der v. g. Kapazität vorgesehen und im Eingangsbereich des Plangebietes eine Aufstellfläche für die Feuerwehr bereitgestellt.

Die geplanten Anlagen zur Löschwasserbereitstellung sind in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahmen vom 24.08.2017 und 11.09.2017)

Es wurde eine grundsätzliche Zustimmung zur Planung erteilt.

„Das Plangebiet ist derzeit elektrotechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Es muss dazu möglichst mittig im Plangebiet eine zusätzliche Trafostation gestellt werden.

Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.“

Der Leitungsbestand an Nieder- und Mittelspannungsleitungen liegt im Bereich der Straße „Wilde Hütung“.

Als Standort für die Trafostation wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine Vorhaltefläche von 4 m x 5 m nördlich der Parzelle 1 vorgeschlagen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 11.09.2017)

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Der Leitungsbestand endet im Bereich des nördlich angrenzenden Flurstückes 247.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

i. A.

Verbundnetz Gas AG

(Stellungnahme vom 13.09.2017)

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

*„**Auflage:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“*

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Am Endpunkt der Planstraße ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 9 m ausgewiesen, die den Entsorgungsfahrzeugen das Wenden ermöglicht.

Bis auf Parzelle 6 liegen alle Wohngrundstücke direkt an der Planstraße. Der künftige Eigentümer der Parzelle 6 hat daher an den Abholtagen des Entsorgers die Abfallbehälter im Bereich der Wendeanlage zu deponieren.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter müssen auf jedem Wohngrundstück vorgesehen werden. Sie sind gemäß den gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B), II. Punkt 3 anzulegen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich

20.626 m²

davon

- **Grundstücksflächen** **10.940 m²**
(Nettobauland)
davon
 - Parzelle 1 1.001 m²
 - Parzelle 2 991 m²
 - Parzelle 3 755 m²
 - Parzelle 4 751 m²
 - Parzelle 5 868 m²
 - Parzelle 6 674 m²
 - Parzelle 7 640 m²
 - Parzelle 8 663 m²
 - Parzelle 9 618 m²
 - Parzelle 10 619 m²
 - Parzelle 11 605 m²
 - Parzelle 12 795 m²
 - Parzelle 13 655 m²
 - Parzelle 14 650 m²
 - Parzelle 15 655 m²

- **Verkehrsflächen** **2.667 m²**
davon
 - Planstraße 2.421 m²
 - Fußwege 153 m²
 - Feuerwehr-
aufstellfläche 93 m²

- **Anpflanzflächen** **178 m²**

- **CEF- Maßnahmenfläche** **120 m²**

- **Biotopfläche** **226 m²**

- **Grünflächen** **6.360 m²**
davon
 - öffentlicher Spielplatz 1.100 m²
 - öffentliche extensive Wiese 4.545 m²
 - öffentliche Parkanlage 326 m²
 - private Parkanlage 389 m²

- **Fläche für Versorgungsanlagen
(Trafo- Station und
Regenwasserableitung)** **135 m²**

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

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

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

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Funktionsverlusten einhergehen. Die Funktionsverluste betreffen insbesondere die im Plangebiet vorkommenden Gehölzflächen sowie ruderalen Vegetationen, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten und aus naturschutzfachlicher Sicht eine höhere Bewertung haben. Vorwiegend ergeben sich Betroffenheiten für die sich im südlichen Teil des Plangebietes befindenden intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen. Diese Biotope sind aufgrund der Pflegeintensitäten und des vorgefundenen Arteninventars nur von geringer ökologischer Bedeutung.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,4 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,6 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch Wohnbebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **9.894 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Die Neuanlage der Erschließungsstraße aus Richtung der Straße „Wilde Hütung“ in das Plangebiet hinein bedingt Verluste von vorrangig ruderalen Hochstaudenfluren sowie Intensivgrünlandflächen, die von mittlerer bzw. geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Weiterhin ergeben sich Verluste von Siedlungsgehölzen aus heimischen Baumarten, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden. Die derzeit unversiegelten Wegeflächen der „Wilden Hütung“, die die bestehenden Wohngrundstücke erschließen, werden überbaut, so dass die zusätzlichen Versiegelungen gleichfalls als Eingriffe zu werten sind. Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein. Die Anlage der Erschließungsstraße erfordert eine Kompensation in Höhe von **3.815 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Weiterhin wurde bei der Bilanzierung der Eingriffe durch Verkehrsflächen die Anlage der öffentlichen Gehwege in westlicher und östlicher Richtung bedacht. Auch hier ist von einem vollständigen Biotopverlust mit einhergehenden Bodenversiegelungen auszugehen. Betroffen sind wiederum ruderal Hochstaudenfluren und intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen. Die Bilanzierung der Eingriffe infolge der Anlage der Wege bedingt ein Kompensationserfordernis von **217 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Mit der Ausweisung der Aufstellfläche für die Feuerwehr erfolgt eine Überbauung ruderaler Kriechrasenbestände. Die Fläche wird mit teilversiegelnden Belagsarten befestigt, so dass zusätzlich zur Kompensationswertzahl der betroffenen Biotopfläche ein Wert von 0,2 für Teilversiegelungen hinzugerechnet wird. Die Anlage der Feuerwehraufstellfläche bedingt Eingriffe in einer Höhe von **153 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Insgesamt ergibt sich mit der Anlage der Verkehrsflächen ein Kompensationserfordernis von **4.186 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Zusätzlich wurden die mit der Errichtung der Trafo-Station verbundenen Verluste von ruderalen Kriechrasenvegetationen und Bodenversiegelungen bilanziert. Hier ergibt sich ein weiteres Kompensationserfordernis von **69 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.3 Kompensationserfordernis durch Nutzungsänderung

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage eines öffentlich genutzten Spielplatzes sowie von privaten und öffentlichen Parkanlagen vorgesehen. Die benannten Grünanlagen werden an Standorten errichtet, die derzeit ruderalen Kriechrasenvegetationen sowie Vorwaldbiotope mit Pappelbeständen aufweisen und von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Mit der Anlage der Grünflächen ist ein funktionaler Verlust der Biotope zu erwarten. Die Gehölzfläche mit Pappeln wird zudem als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert. Für diese Flächen ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Die sich mit der Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen, die zudem eine Waldumwandlung einschließen, ist ein funktionaler Biotopverlust in einer Höhe von **2.115 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) zu erwarten. Die Errichtung des Spielplatzes auf ruderalen Kriechrasenvegetationen erfordert eine Kompensation von **1.635 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Durch Nutzungsänderungen von Biotopflächen und den damit verbundenen funktionalen Verlusten ergibt sich ein Gesamterfordernis von **2.700 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Insgesamt beträgt das Kompensationserfordernis im Plangebiet 16.849 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).

5.4 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Der im Plangebiet vorkommende Einzelbaumbestand wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern, wie Stammumfang und Kronendurchmesser, unterlegt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Weiterhin gelten die Schutzkriterien für Einzelbäume gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V. Einzelbäume mit Stammumfängen ab 50 cm unterliegen damit dem Schutz gemäß dem Erlass.

Der Baumbestand des Plangebietes mit Stammumfängen von weniger als 100 cm befindet sich zumeist in den Gehölzflächen des Plangebietes, die Gehölzbiotopen gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V zugeordnet wurden. Das Kompensationserfordernis für die erforderlichen Rodungen des Gehölzbestandes wurde demzufolge über den Biotopverlust ermittelt und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Diese Baumbestände sind damit nicht Gegenstand der Ermittlung des Ersatzerfordernisses gemäß dem Baumschutzkompensationserlass und damit nicht Inhalt dieses Kapitels.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung der Baufelder für die geplanten Baulichkeiten. Dieses betrifft speziell das Baufeld 2. Hier befindet sich an der Plangebietsgrenze eine größere Baumgruppe aus Robinien. Die vermessenen Stammumfänge betragen mehr als 100 cm, so dass diese Bäume den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entsprechen. Die Bäume reichen mit den Kronen weit in das geplante Baufeld hinein, so dass eine Fällung unumgänglich ist. Zudem weisen die Robinien bereits einen hohen Totholzanteil in der Krone und Vitalitätsbeeinträchtigungen auf. Ein Erhalt der Bäume ist auch aus Gründen der fehlenden Gewährleistung der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Weitere Baumfällungen ergeben sich mit der Anlage der Erschließungsstraße im Bereich der Straße „Wilde Hütung“. Es handelt sich hierbei vorrangig um Birken, die mit einer Ausnahme den Schutzkriterien gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V entsprechen.

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich 9 Einzelbäume zu fällen, von denen 6 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. 3 Bäume entsprechen den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Der folgenden Tabelle sind der im Plangeltungsbereich vorkommende Einzelbaumbestand, der Schutzstatus sowie die Baumfällungen mit Ersatzerfordernissen zu entnehmen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	188	Fällung	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
2	Robinie	Robinia pseudoacacia	8	126	Fällung	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
3	Robinie	Robinia pseudoacacia	11	188	Fällung	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
4	Robinie	Robinia pseudoacacia	7	126	Fällung	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
5	Robinie	Robinia pseudoacacia	9	157	Fällung	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Sand-Birke	Betula pendula	12	157	Erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
7	Stiel-Eiche	Quercus robur	8	126	Erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
8	Sand-Birke	Betula pendula	5	80/80	Erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
9	Sand-Birke	Betula pendula	6	94	Erhalt	BSchKE M-V	
10	Sand-Birke	Betula pendula	7	126	Erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
11	Sand-Birke	Betula pendula	5	110	Fällung	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
12	Sand-Birke	Betula pendula	4	63	Fällung	BSchKE M-V	1 Baum
13	Sand-Birke	Betula pendula	4	63	Fällung	BSchKE M-V	1 Baum
14	Sand-Birke	Betula pendula	5	94	Fällung	BSchKE M-V	1 Baum
Ersatzpflanzungen							12 Bäume

BSchKE M-V...Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V

Insgesamt sind für die Fällung von 9 Einzelbäumen **12 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen.

Die 12 Ersatzpflanzungen können entlang der Planstraße auf den Privatgrundstücken realisiert werden.

Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Insgesamt sind entlang der Planstraße 30 Baumpflanzungen sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt worden, so dass 18 Baumpflanzungen in die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen eingehen können.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet können im Bereich der Wohnbauparzellen aufgrund der Grundstückszuschnitte und des vorrangig siedlungstypischen Charakters keine Ausgleichsmaßnahmen, die den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V entsprechen, nicht umgesetzt werden.

Es ist vorgesehen, die Planstraße mit einer **Alleebepflanzung** zu ergänzen und dadurch eine wichtige Strukturierung innerhalb des Wohngebietes zu schaffen. Insgesamt sind 30 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm umzusetzen. Von den 30 Baumpflanzungen sind 12 Bäume als Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Umsetzung der Planungen zu fällenden Einzelbäume zu werten. Damit verbleiben 18 Bäume, die als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden können.

Bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zu einer Kompensationswertzahl ist die Anlage 11 der „Hinweise der Eingriffsregelung“ des LUNG M-V maßgebend. Da sich das Plangebiet in einem Landschaftsraum mit hoher Wertigkeit befindet und sich gesetzlich geschützte Feldgehölze an der Grenze zum Plangebiet oder sich in diesem befinden, kann die Kompensationswertzahl der Ausgleichsmaßnahme dem mittleren bzw. oberen Wert zugeordnet werden.

Die Neuanlage einer Allee wird gemäß I. Pkt. 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 2 bewertet. Aufgrund der voraus genannten Kriterien kann innerhalb der Wertstufe eine Aufwertung vorgenommen werden, so dass eine Kompensationswertzahl von 2,5 in die Berechnung der Ausgleichsmaßnahme – Pflanzung von 18 Alleebäumen – in die Berechnung eingeht. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrundegelegt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage in die Pflanzung von 4 Stiel-Eichen und einer Vogel-Kirsche vorgesehen. Für die **Einzel-Baumpflanzungen** wird eine Wertstufe von 1,0 angesetzt. Aufgrund der Pflanzung der Solitärbäume in markanter Lage wurde eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 1,5 vorgenommen. Auch für diese Bäume wurde ein Flächenäquivalent von 25 m² pro Baum angesetzt.

Im Bereich der Grünfläche wurde die Pflanzung einer naturnahen und frei wachsenden **reich strukturierten Hecke**, die mit einem Pflanzgebot untersetzt ist, festgesetzt. Mehrreihige Hecken mit Überhältern werden gemäß I. Pkt. 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V mit der Wertstufe 2 bewertet. Unter Berücksichtigung der Kriterien zur Aufwertung innerhalb der Spannbreite wird die Berechnung mit der Kompensationswertzahl von 2,5 vorgenommen. In die Berechnung geht eine Flächengröße der Hecke von 178 m² ein.

Im östlichen Teil des Plangebietes weist der Bebauungsplan die Entwicklung und dauerhafte Sicherung einer **Extensivwiese** aus. Das Pflegemanagement sichert die Ausprägung einer artenreichen Vegetation und berücksichtigt zudem artenschutzrechtliche Belange. Die Wiesenfläche ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Die Mahd hat in einem Zeitraum von Mitte Juni bis Mitte September zu erfolgen. Zwischen zwei Schnittterminen der Wiese sollten mindestens 8 Wochen liegen. Die Mahdhöhe soll aus artenschutzrechtlichen Belangen mind. 15 cm betragen. Für die Mahd ist ein Balkenmäher bzw. geeignete Technik zu verwenden, die eine Verletzung der Tiere ausschließt. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Zu den Waldflächen und zum Graben ist eine 3,0 m breite Randzone zu belassen, die von der Mahd ausgenommen werden soll. Innerhalb der Extensivwiese ist die Anlage eines Kleingewässers als Ersatzhabitat für Amphibien vorgesehen. Das Gewässer ist unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse für die geschützten Tierarten anzulegen (flache Uferböschung, Flachwasserbereiche und Tiefwasserbereiche).

Die Maßnahme entspricht dem Maßnahmenkatalog gemäß I. Pkt. 6: Anlage von naturnahen Wiesen auf ehemaligen Wirtschaftsgrünlandflächen und wird der Wertstufe 2 zugeteilt. Diese Kompensationswertzahl geht in die Berechnung der Ausgleichsmaßnahme ein.

In der Berechnung des Kompensationserfordernisses kommt gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 zum Ansatz.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent
Pflanzung von 18 Alleebäumen entlang der Planstraße	450	2,5	0,5	563
Einzelbaumpflanzungen auf den Grünflächen	125	1,5	0,5	94
Anlage einer frei wachsenden reich strukturierten Hecke	178	2,5	0,5	223
Entwicklung und dauerhafte Sicherung einer Extensivwiese	2760	2	0,5	2760
Summe:	3.513			3.639

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nur zu 21% erreicht werden. Die Maßnahmen erbringen ein Kompensationsflächenäquivalent von **3.639 KFÄ**. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **13.210 KFÄ**.

Die Verantwortlichkeit der Gemeinde zur Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter **IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB** wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Extensivwiese werden durch die Gemeinde Ostseebad Karlshagen getragen und beim Verkauf auf die Grundstückspreise umgelegt.

(2)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und auf den privaten Grundstücken sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

(3)

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich die Gemeinde für eine finanzielle Ablösung von **13.210 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) entschieden.

Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben. Auch unter Anbetracht der Tatsache, dass zum großen Teil aufgelassene Gehölz- und Vorwaldflächen vom Eingriff betroffen sind, ist die Wahl einer Kompensationsmaßnahme, die die Entwicklung von Naturwaldflächen beinhaltet, nachvollziehbar.

Die Verantwortlichkeit der Gemeinde zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

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

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch die Gemeinde Ostseebad Karlshagen getragen und beim Verkauf auf die Grundstückspreise umgelegt.

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 13.210 KFÄ (Kompensationsflächen-äquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.

(2)

Das Abbuchungsprotokoll ist durch die Gemeinde Ostseebad Karlshagen vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 22.03.2017)

- Sachgebiet Verkehrsstelle

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf eingehenden Hinweise, werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen in der Begründung fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im Januar 2018
Der Bürgermeister