

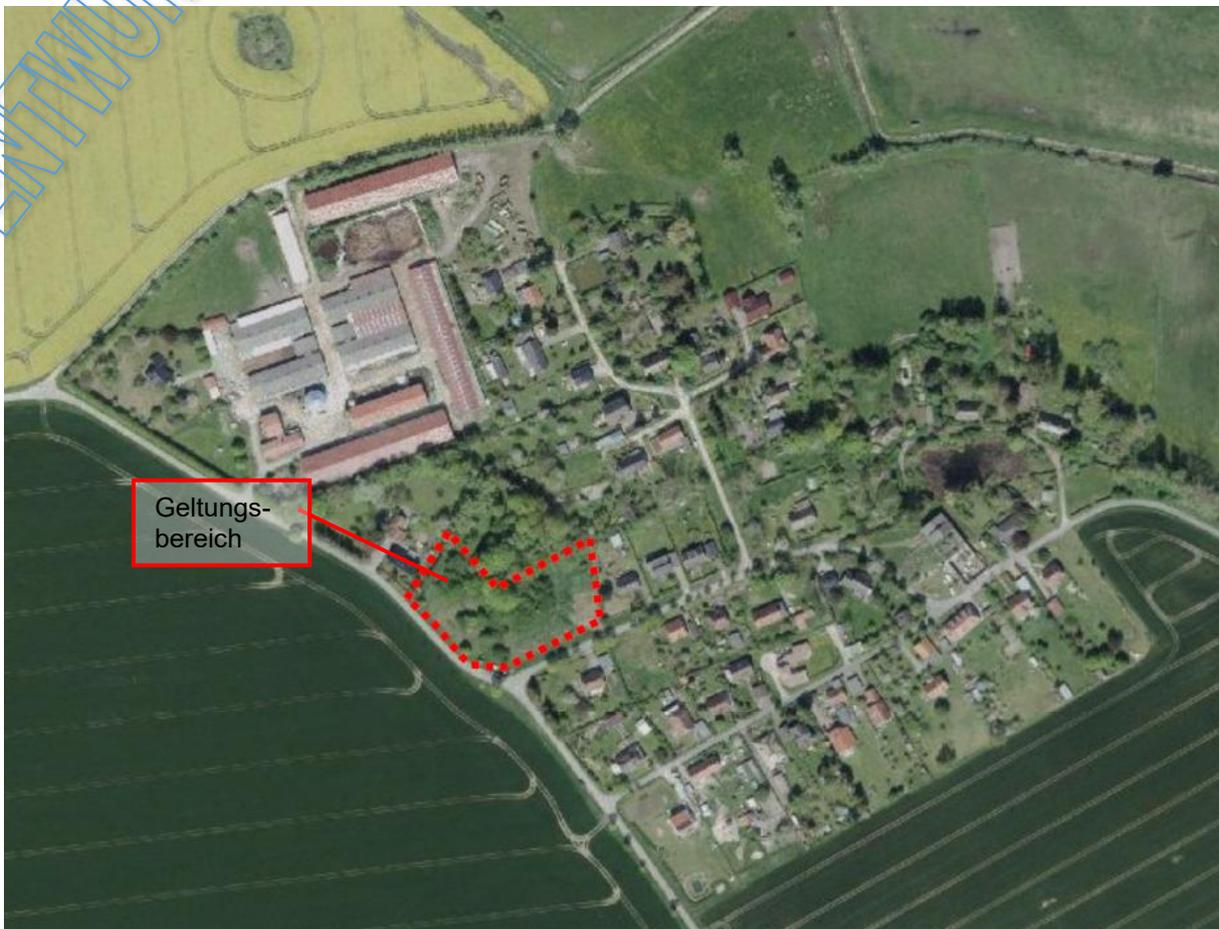
Gemeinde Mesekenhagen

Amt Landhagen

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Innenbereichssatzung (Ergänzungssatzung)
für den Ortsteil Groß Karrendorf

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan, Quelle: Geo-Basis-DE/M-V 2025

VUS Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Wolgaster Landstraße 2
17493 Greifswald

Entwurf, Stand: Juli 2025

I Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Mesekenhagen hat die Aufstellung der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Ortsteil Groß Karrendorf am 10.03.2025 beschlossen. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Dem Planungswillen der Gemeinde entsprechend sollen zwei bisher unbebaute Flurstücke direkt östlich und nördlich der Dorfstraße in den Innenbereich der Gemeinde einbezogen werden. Dies folgt der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde, die den Bereich als Wohnbaufläche ausweist.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung von neuer Wohnbebauung zu ermöglichen. Umliegend findet sich bereits Wohnbebauung. Die Lage an der Dorfstraße grenzt den gesamten Ortsteil deutlich von Westen her ein. Die Einbeziehung in den Innenbereich verdeutlicht die Grenzen des Ortsteils und folgt der Darstellung im Flächennutzungsplan.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumliche Lage

Die Gemeinde Mesekenhagen ist eine Gemeinde im Amt Landhagen im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde liegt nordwestlich des Stadtzentrums der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, im Norden des Amtsbereichs Landhagen. An die Gemeinde grenzen die Gemeinde Sundhagen im Westen, die Gemeinden Wackerow und Neuenkirchen im Süden, die im Norden angrenzenden Insel Koos und Riems sind Ortsteile der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Gemeinde grenzt direkt an die Ostsee, Richtung Norden befindet sich die Halbinsel Zudar der Insel Rügen (Teil der Stadt Garz auf Rügen).

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Brook, Frätow, Gristow, Kalkvitz, Karrendorf, Kowall und Mesekenhagen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Ortsteil Karrendorf (Groß Karrendorf), direkt nördlich der Gemeinde Neuenkirchen.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung des Ortsteils Groß Karrendorf befindet sich im Gemeindegebiet Mesekenhagen auf der Flur 1 der Gemarkung Karrendorf. Der Geltungsbereich

umfasst die Flurstücke 192/3 (Teilfläche) und 192/2. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha auf.

Begrenzt wird der Geltungsbereich nach Süden und Westen durch die Dorfstraße, nach Norden durch vorhandene Grünflächen und ein Wohnhaus an der Dorfstraße sowie nach Osten durch vorhandene Wohnbebauung.

2.3. Gebiets-/Bestandssituation

Die Gemeinde Mesekenhagen entwickelt sich in der Vergangenheit stark abhängig durch die Nähe zur Universitäts- und Hansestadt Greifswald und durch den vorhandenen Naturraum (Küstennähe, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) als attraktiver Wohn-, Tourismus- und Lebensraum entwickelt.

2016 erfolgte die Aufstellung einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Dem Amt Landhagen wurde dabei ein geringes Wachstum zwischen 2015 und 2021 prognostiziert (+0,2%). Gemäß der aktualisierten Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern-Greifswald von 2023 hat sich die Bevölkerung im Amt Landhagen sogar in höherem Maße positiv entwickelt als noch 2016 prognostiziert (+4,7%). Dies kann vor allem auf 2016 deutlich unterschätzte Wanderungsprognosen zurückgeführt werden. Als direktes Umland der Stadt Greifswald ist das Amt Landhagen besonders als Wohnort für Arbeitnehmer in Greifswald begünstigt (Gertz Gutsche Rümenapp GbR 2023: 8 f.). Insgesamt sieht die Prognose für die Gemeinde Mesekenhagen eine vorwiegend konstante Entwicklung bis 2035.

Gemäß der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2025) ist Mesekenhagen geprägt von der Altersgruppe der über 60-Jährigen. Besonders gering fallen die Altersgruppen der 20 bis 35-Jährigen in der Gemeinde aus.

Die Gemeinde prägen zunehmend Haushalte mit Kindern, waren 2013 noch 22,95% der Haushalte Haushalte mit Kindern, so sind 2021 schon 25,87% der Haushalte Haushalte mit Kindern. Die Tendenz ist konstant steigend. Dabei hat vergleichsweise hingegen der Anteil an Einpersonenhaushalten seit 2023 (36,38%) bis 2021 (31,66%) abgenommen (Hrsg.: Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024). Planungsannahme ist eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsentwicklung fiel positiver aus als die vorherige Prognose von 2016. Es kann vermutet werden, dass dies erneut der Fall sein wird.

Der Geltungsbereich ist aktuell bewachsen mit einzelnen Bäumen, Gräsern, Gehölzen und ähnlicher Vegetation. Im Geltungsbereich liegen eine Bushaltestelle sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Den Geltungsbereich quert eine Oberleitung längs der Dorfstraße von Süd nach Nordwest. Gegenüber dem Geltungsbereich finden sich Container für die öffentliche

Müllentsorgung. Nördlich des Geltungsbereichs findet sich ein Einfamilienhaus, weitere Wohnbebauung schließt sich an der Dorfstraße von West nach Ost an. Hier findet sich auch eine einseitige Allee gegenüber dem Geltungsbereich. Die vorhandene benachbarte Bebauung entspricht der offenen Bauweise. Die Grundstücke sind mit Zäunen und/oder Hecken eingefriedet. Die Hauptgebäude sind, bis auf wenige Ausnahmen, in einem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Begrünung und Vorgärten schaffen insgesamt den Charakter einer locker bebauten durchgrüneten Siedlung mit Einfamilienhäusern.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern trat mit der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 das derzeit gültige Landesplanungsprogramm (LEP MV 2016, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2016) in Kraft. Das Raumordnungsgesetz (ROG) schreibt vor, dass die gesamtäumlichen Festlegungen eines Landesentwicklungsplanes in teilräumlichen Regionalplänen konkretisiert werden muss. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist Teil der Planungsregion Vorpommern. Somit gilt für die Gemeinde Mesekenhagen des Weiteren der Regionale Raumentwicklungsplan Vorpommern von 2010 (Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) 2010).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das Landesraumentwicklungsprogramm sowie die Regionalen Teilpläne sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer gemeindlichen Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

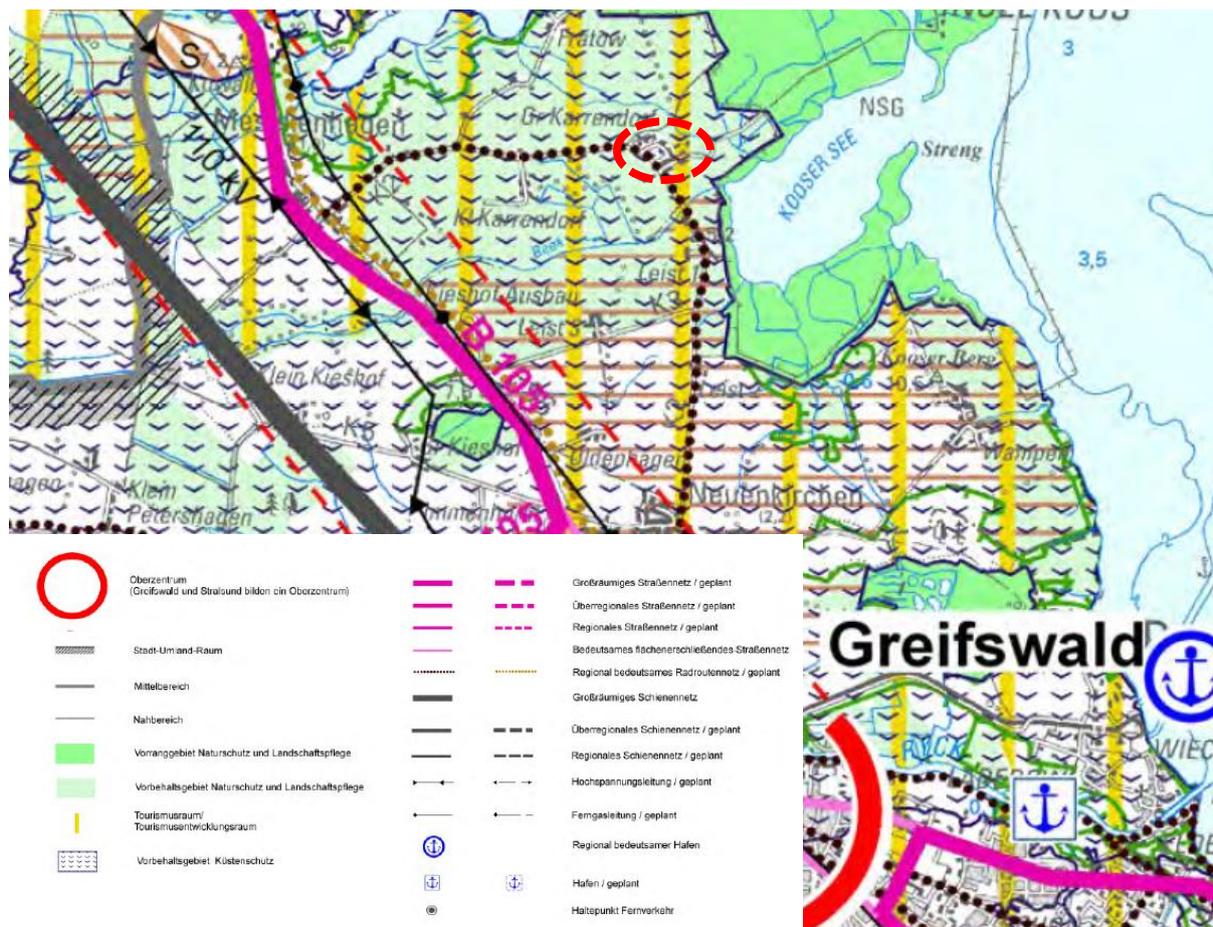


Abbildung 1: Ausschnitt im RREP VP 2010 mit Lage des Plangebiets und Legende (angepasste Übernahme) (Hrsg.: Regionaler Planungsverband Vorpommern 2010)

Das Oberzentrum der Gemeinde bilden die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und die Hansestadt Stralsund. Die Gemeinde Mesekenhagen wird im LEP und im RREP VP dem Stadt-Umland-Raum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zugeschrieben. Es gilt ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot insbesondere auch bei Planungen, Vorhaben und Maßnahmen im Bereich Wohnen. Durch die Ergänzungssatzung wird die Voraussetzung für neuen Wohnraum geschaffen. Die Gemeinde sieht fünf neue bebaubare Grundstücke vor. Typischerweise finden sich hier Einfamilienhäuser, es sind also fünf neue Wohneinheiten zu erwarten. Zudem erfolgt die Entwicklung gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Starke negative Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind nicht zu erwarten.

Der Ortsteil Groß Karrendorf liegt gemäß dem LEP und dem RREP VP im Vorbehaltsgebiet Tourismus, genauer im Tourismusentwicklungsraum. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP 2016: 4.6 (4)). Der RREP VP differenziert Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume. Die Tourismusentwicklungsräume sollen als Ergänzung für die Schwerpunkträume dienen (RREP VP 2010: 3.1.3 (6)). Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Ziele der Satzung stehen touristischen Zielen nicht entgegen.

Das RREP VP 2010 weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz aus. Hier sind bei allen Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes zu berücksichtigen (RREP VP 2010: 5.3 (2)). Es ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Gemäß RREP VP ist die Dorfstraße westlich-südwestlich des Plangebietes als Teil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes ausgewiesen. Ein negativer Einfluss ist nicht zu erwarten. Im Übrigen entfällt diese Ausweisung im derzeitigen Entwurf der Fortschreibung von 2024.

Die Flächengröße der Planung von ca. 0,5 ha ist geringfügig, die Fläche ist derzeit in keiner direkten touristischen Nutzung, die Flurstücke sind aktuell in einem leicht verwilderten Zustand, ein starker negativer Einfluss auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten, vielmehr kann der Neubau von fünf Einfamilienhäuser mit Einfriedung und Vorgärten sich an das vorhandene Ortsbild anschließen und dieses zu einem Gesamtbild ergänzen. Starke negative Auswirkungen auf den Tourismus und Zwecke der (Nah-)Erholung sind nicht zu erwarten.

In den Karten des LEP und des RREP VP ist das Gebiet um den Ortsteil als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Der Ortsteil selbst ist weitestgehend bereits als Wohnort entwickelt, die Dorfstraße wirkt als flächenzerschneidende Barriere gegenüber dem Acker westlich des Geltungsbereichs.

3.2. Überörtliche Fachplanungen

Der Ortsteil Groß Karrendorf ist von dem EU-Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (DE 1747-402) umgeben. Ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung, Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze (DE 1747-301), ist nördlich von Groß Karrendorf (nicht angrenzend) ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Im Auftrag des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde bis 2019 ein Integriertes Regionales Entwicklungskonzept für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (IREK VG 2030+) erarbeitet. Als informelles Planungsinstrument hat das IREK VG 2030 + keinen rechtsverbindlichen Charakter kann aber bei der Planung berücksichtigt werden. Die Leitlinie „Attraktiver Lebensraum für alle Generationen – familienfreundlich, lebenswert und bildungsorientiert“ nennt die Ermöglichung von (zielgruppenspezifischen) naturnahen Wohnen im ländlichen Raum (Landkreis Vorpommern-Greifswald (Hrsg.) 2019: 115). Eine weitere Leitlinie „Einmalige Kulturlandschaft – wasserreich, natürlich und geschützt“ spricht sich für Neubau, Sanierung und Umgestaltung innerhalb der gewachsenen Eigenart und Vielfalt der vorhandenen Dörfer aus (Landkreis Vorpommern-Greifswald (Hrsg.) 2019: 120). Die Ergänzungssatzung schafft Baurecht in einem bereits umliegend bebauten Gebiet. Bei entsprechender Gestaltung (Einfriedungen und Bauweisen angelehnt an vorhandene Bebauung) fügen sich die zukünftig entstehenden Wohnkapazitäten in die vorhandene städtebauliche Gestalt ein.

3.3. Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Mesekenhagen mit ausgewiesenem Wohngebiet

Die Gemeinde Mesekenhagen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP), es gilt die 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes von 2011. Hier wird der Geltungsbereich als Wohnfläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Eine angrenzende Fläche im Norden (rückwärtig der geplanten Grundstücke für Wohnzwecke) ist als Grünfläche dargestellt. Der Geltungsbereich lag in einer als Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Fläche, durch Nachtrag wurde der Ortsteil ausgenommen, sodass das Vogelschutzgebiet am bebauten Ortsteil anliegt. Es befindet sich ein ausgewiesenes Bodendenkmal südöstlich des Geltungsbereichs (an bestehender Wohnbebauung), eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten. Entlang der Dorfstraße ist Begleitgrün festgesetzt.

Die Satzung entspricht den Festlegungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan weist hier ein Wohngebiet aus. Anschließend wird eine Grünfläche ausgewiesen. Eventuelle Grenzabweichungen widersprechen dem Flächennutzungsplan nicht, da dieser nicht parzellenscharf ist. Die Nutzung entspricht dem Konzept des Planes. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

3.4. Benachbarte Bebauungspläne

Es liegen keine angrenzenden Bebauungspläne oder städtebaulichen Satzungen vor. Im Ortsteil Groß Karrendorf liegen grundsätzlich keine weiteren städtebaulichen Satzungen oder Bebauungspläne vor. Eine Betroffenheit anderer Bebauungspläne oder städtebaulicher Satzungen ist nicht zu erwarten.

3.5. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Kennzeichnungen:

Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Umfeld finden sich Altlastenverdachtsflächen (nördlich des Geltungsbereichs in ca. 200 m Entfernung). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Störfallbetrieb

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Der nächste gelistete Störfallbetrieb befindet sich auf der Insel Riems (Riemser Pharma GmbH) in ca. 3 km Entfernung (Lufflinie).

Nachrichtliche Übernahme:

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392) herangezogen.

Nach DSchG M-V sind Denkmale durch Denkmalschutz und Denkmalpflege zu schützen, pflegen und erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung (also den Erhalt) hinzuwirken. Nach § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Für Bauherren gilt eine Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht gemäß §§9 Abs.1, 11 Abs. 1, 6 Abs. 1 DSchG M-V.

Im Geltungsbereich liegt kein bekanntes Bau- oder Bodendenkmal.

Sollten im Rahmen der Arbeiten im Geltungsbereich unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, so muss dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde (gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V). Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten (z.B. Anlegen eines Kellers mit Tiefgarage) sind Bodenerschütterungen zu erwarten.

II Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Umfeld des Plangebiets ist bereits durch die vorhandene Wohnbebauung vollständig erschlossen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sowie das zuständige Straßenbauamt sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

1.1.1 *Verkehrssituation*

Das Plangebiet liegt westlich an der Kreisstraße VG2, Dorfstraße. Von der Kreisstraße führt die Anliegerstraße Niendorfer Chaussee ab. Eine verkehrstechnische Erschließung kann über die genannten Straßen erfolgen. Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

1.1.2 *Wasser*

Der zuständige Wasser- und Bodenverband im Gemeindegebiet ist der Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ Groß Karrendorf liegt im Einzugsgebiet der Beek, die östlich des

Ortsteils verläuft. Als Teil des Wasserkörpers der Bezeichnung NVPK-0100 (Graben Polder Karrendorf) ist die Beek in der Flussgebietseinheit Warnow/Peene Teil der Maßnahmenpläne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Der Wasserkörper wird als gefährdet hinsichtlich ökologischen Zustands/Potenzial und chemischen Zustand eingestuft. Als Verursacher der Belastungen des Wasserkörpers werden die Landwirtschaft, Energie (außer Wasserkraft) und Unbekannt-Andere genannt. Unter Einhaltung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist eine Verschlechterung des Zustands des Wasserkörpers durch die durch die Satzung zusätzlich zulässige Wohnbebauung nicht zu erwarten,

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes Mesekenhagen vom Zweckverband Boddenküste (ZWAB) als Versorgungsträger geregelt. Es gilt die Wasserversorgungssatzung des ZWAB vom 26.11.2014, zuletzt geändert durch die sechste Satzung zur Änderung der Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste, beschlossen am 03.04.2024, in Kraft getreten am 05.04.2024. Ein Anschluss kann über vorhandene Leitungen erfolgen.

Löschwasser

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 sind bestimmte Wassermengen für den Löschwasserbedarf vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf ist im Laufe der Planung abzustimmen. Bei offener, niedriggeschossiger Bebauung ist von einem Bedarf von 48 m³/h (800 l/min) auszugehen.

Abwasser

Der Zweckverband Boddenküste (ZWAB) betreibt die zentrale Schmutzwasserbeseitigung der Gemeinde Mesekenhagen. Es gilt die Schmutzwasserbeseitigungssatzung des ZWAB vom 25. November 2020, geändert durch die Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste, beschlossen am 03.04.2024, in Kraft getreten am 05.04.2024.

Es gibt kein zentrales Abwassernetz. Auf den Grundstücken müssen Kleinkläranlagen oder Sammelgruben errichtet werden.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser muss gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auf den Grundstücken versickert werden, sofern das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist und großflächig über die belebte Bodenzone versickert wird. Bei der Ausführungsplanung sind gewählte Materialien möglichst so zu wählen, dass Schadstoffeinträge in das Regenwasser

weitgehend vermieden werden können. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen sind zu vermeiden.

1.1.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Telekommunikation sind im direkten Umfeld vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung kann die Erschließung über vorhandene Anschlussleitungen konkretisiert und mit den Anschlussträgern abgeklärt werden.

1.1.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.09.2022 (gültig ab 01.01.2023). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sicher zu stellen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Abfallentsorgung mit der konkreten privaten Nutzung abzustimmen. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bereitzustellen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. Eine Altlastenkatasterabfrage ist zu erbringen. Der Flächennutzungsplan zeigt im nördlich gelegenen Gewerbegebiet zwei Altlastenflächen auf.

2. Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich des Ortsteils Groß Karrendorf einbezogen entsprechend der Vorgabe im FNP. Geplant ist die Nutzung für Wohnzwecke entsprechend der Festlegung als Wohnbaufläche im FNP nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 2 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Mesekenhagen einen Rahmen, um das Wohngebiet als Einzelvorhaben städtebaulich weiter zu entwickeln.

Gemäß §16 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (orientiert an §17 BauNVO). Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Es wird eine maximal zulässige Geschosshöhe von einem Vollgeschoss festgesetzt. Zulässig ist außerdem ein Dremmel mit einer Höhe von 1,70m, sodass eine anderthalb geschossige Bauweise entsteht.

Negative Auswirkungen auf Menschen, Landschaft und Umwelt können so beschränkt werden. Ausnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind nicht vorgesehen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht ganz genau die Lage von Gebäuden und Gebäudeteilen einzuschränken und so städtebaulichen, landschaftlichen und umweltbetreffenden Aspekten gerecht zu werden. Gemäß § 23 BauNVO kann dies über Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen geschehen.

Um eine Einfügung in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, wurden zwei Baufelder festgesetzt. Das westliche Baufeld bietet Potential für eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern. Das östliche Baufeld ist für drei Wohnhäuser vorgesehen. Die Baufelder sind straßenseitig an der benachbarten Bebauung orientiert. Das westliche Baufeld hat einen Mindestabstand von 12m zur Straße. Der Abstand vergrößert sich nach Südosten auf 12,5m, um auf Verkehrsverhältnisse und vorhandene Bebauung einzugehen und ein optisches Gesamtbild zu ermöglichen. Das östliche Baufeld hat einen Mindestabstand von 9m zur Straße (Anliegerstraße), der sich nach Südwesten hin auf 12,5m vergrößert (analog zum westlichen Baufeld). Die Baufelder haben eine Tiefe von 10m (ebenfalls an umliegender Bebauung orientiert).

2.4 Bauweise

Die entstehende Wohnbebauung ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer Eigenart der näheren Umgebung anzupassen (Einfügungsgebot). Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt

Nicht durch Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen überbaute Flächen sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 LBauO M-V festgesetzt, um dem Einfügungsgebot nachzukommen:

Grundstücke sind einzufrieden. Die Einfriedung kann als Hecke und/oder Zaun erfolgen.

Es sind Satteldächer einer Neigung von 25° zu errichten.

4. Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Artenschutz:

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher

Vorschriften verwirklicht werden, so ist die Satzung nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung einer Innenbereichssatzung daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Im Umfeld des Plangebiets kommt Fauna vor. Die Zusammenhänge zwischen Vorkommen, Habitatbedingungen und bau-, anlage-, und betriebsbedingten Wirkfaktoren könnten in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft werden sowie die Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit dargestellt werden.

Boden:

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung EBV zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgaben nach EBV sowie Bodenschutzgesetz zu beachten.

Immissionsschutz:

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

Laut Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) §3 Abs. 2 gelten als Immissionen alle auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

An den Geltungsbereich der Satzung grenzt vorhandene Wohnbebauung. Nördlich befindet sich Gewerbe. Störungen durch Licht, Lärm, Geruch oder Sonstiges sind nicht in größerem Umfang zu erwarten, da vorhandene Grünflächen rückwärtig der geplanten Wohnbebauung erhalten bleiben. Durch die neue Wohnbebauung ist ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ebenso sind temporäre Immissionen während der Bauarbeiten zu erwarten. Von stark negativ wirkenden Immissionen ist nicht auszugehen.

Bodenversiegelung:

Durch die zulässige Grundfläche und die offene Bauweise wird eine Verdichtung des Gebietes vermieden und die Bodenversiegelung geringgehalten.

Grünordnung und Grünflächen:

In den Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Blühanteil zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen.

5. Umweltwürdigung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 192/3 (Teilfläche) und 192/2. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha auf (Abb. 1=). Begrenzt wird der Geltungsbereich nach Süden und Westen durch die Dorfstraße, nach Norden durch vorhandene Grünflächen und ein Wohnhaus an der Dorfstraße sowie nach Osten durch vorhandene Wohnbebauung.

Im Geltungsbereich liegen eine Bushaltestelle sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Den Geltungsbereich quert eine Oberleitung längs der Dorfstraße von Süd nach Nordwest. Gegenüber dem Geltungsbereich finden sich Container für die öffentliche Müllentsorgung. Nördlich des Geltungsbereichs findet sich ein Einfamilienhaus, weitere Wohnbebauung schließt sich an der Dorfstraße von West nach Ost an. Hier findet sich auch eine einseitige Allee gegenüber dem Geltungsbereich. Insgesamt zeigt das Gebiet den typischen Charakter einer kleinen Siedlung mit Einfamilienhäusern mit Vorgärten. Die meisten Häuser sind mit Zäunen oder Hecken eingefriedet.

Der Geltungsbereich ist aktuell bewachsen mit einzelnen Bäumen, Gräsern, Gehölzen und ähnlicher Vegetation. Laut der Biotop- und Nutzungstypisierung des LUNG (2012) befinden sich auf dem Flurstück 192/3 nördlich und mittig eine Baumreihe und sonst auf beiden Grundstücken Freifläche und verbuschte Ruderalvegetation.

Entlang der Dorfstraße ist Begleitgrün festgesetzt.



Abbildung 3: Geltungsbereich, Luftbild von Geo-Basis-DE/M-V 2025 (Übernahme aus Aufstellungsbeschluss)

Geologie und Boden:

Die Oberfläche des Geltungsbereichs setzt sich zusammen aus Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne. Es sind Tieflehm-Fahlerden bzw. Parabraunerden-Pseudogleye (Braunstaugley) mit Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss vorzufinden. Circa 250m nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs sind Niedermoor- und Hochmoor bzw. Überlandungsmoorböden verzeichnet. Laut Bodenfunktionsbewertung weist der Boden im Geltungsbereich eine geringe Schutzwürdigkeit (natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3; extreme Standortbedingungen: 3; naturgemäßer Bodenzustand: 1) auf und ist bei baulichem Bedarf primär zu nutzen. Groß Karrendorf liegt in einem Sand-Höffigkeitsgebiet.

Durch eine potenzielle Versiegelung gehen Flächen für Grundwasserneubildung und Bodengenese verloren. Eine Änderung der Bodenfunktion in den zur Versiegelung benachbarten Bereichen ist nicht zu erwarten.

Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ist anzuwenden. Bei Auffüllungen besteht eine abfallrechtliche Deklarationspflicht.

Versiegelungen des Bodens und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt müssen gemäß HZE ausgeglichen werden.

Wasser:

Im Geltungsbereich selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand liegt im Geltungsbereich zwischen 2 und 5 Metern. Die mittlere Grundwasserneubildung beträgt 63,1 mm/a. Das Grundwasserdargebot unter dem Geltungsbereich ist nicht nutzbar auf Grund von oberflächennaher Versalzung.

Südöstlich des Geltungsbereichs liegt in circa 630 Meter Entfernung der Kooser See. Der Geltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (RREP VP 2010). Versiegelungen, Befahrung und Nutzung als Wohnfläche können zu Verunreinigungen des Wassers führen, daher müssen Maßnahmen zum Schutz des Wassers ergriffen werden, welche in den Maßnahmen zur Vermeidung konkretisiert werden:

Eine Vollversiegelung wird soweit es geht vermieden und ist auf die nötigsten Flächen begrenzt. Die Anlage von Retentionsflächen für das Niederschlagswasser stellen eine Teilversiegelung dar und werden als solche bewertet, da weiterhin eine Vegetationsentwicklung möglich ist.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die zuständige untere Wasserbehörde (UWB) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Schutzgebiete:

Östlich von Groß Karrendorf mit circa 800m Entfernung zum Geltungsbereich liegt das Naturschutzgebiet Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff (Verordnung über das Naturschutzgebiet "Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff" vom 10. Oktober 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 158). In zwei Kilometer Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Greifswalder Bodden (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ vom 10. Dezember 2008).



Abbildung 4: Lage des Vogelschutzgebiets Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund an Groß Karrendorf (Quelle: GeoBasis-DE/M-V; LUNG M-V 24.04.2025)

Der Geltungsbereich lag in einer als europäisches Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (DE_1747-402) ausgewiesenen Fläche, durch Nachtrag wurde der Ortsteil ausgenommen, sodass das Vogelschutzgebiet am bebauten Ortsteil anliegt (Abb. 4). Etwa 650 Meter vom Geltungsbereich entfernt liegt das GGB-Gebiet Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom (DE_1747-301; Standarddatenbogen: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ggb_sdb/DE_1747-301.pdf).

Da der Geltungsbereich des Innenbereichssatzung am Vogelschutzgebiet liegt, ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht von vornherein auszuschließen. Ziel ist die Erhaltung oder Entwicklung der vorkommenden, rastenden und überwinternden Arten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze. Da der Geltungsbereich zwischen Dorfstraße, Grünflächen und Wohnbebauung liegt, sowie bereits eine Nutzung zur Ver- und Entsorgung und dem öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle) stattfindet, ist kann eine potenzielle Beeinträchtigung des VSG und seiner Schutzziele nicht ausgeschlossen aber eingeschränkt werden.

Flora und Fauna:

Im Messtischblattquadrant (MTBQ) des Geltungsbereichs sind Fischotter verbreitet (LUNG 2005). Jedoch wurden keine kein Vorkommen von Brut- oder Revierpaaren des Rotmilans im betreffenden MTBQ festgestellt (LUNG 2011). In den benachbarten MTBQ des Geltungsbereichs

(südlich und westlich) befindet sich je ein Horst des Seeadlers (LUNG 2016). Außerdem befinden sich in den benachbarten MTBQ zum einen südlich zwei Weißstorch-Horste, zum anderen südwestlich eines sowie westlich zwei Horste (LUNG 2014). Laut der Weißstorchfassung (2023) befand sich in Groß Karrendorf nördlich ein Horstpaar ohne flügge Junge (weissstorchfassung.de). Die Wiesenweihe wurde im MTBQ des Geltungsbereichs fünfmal beobachtet, im südlich anschließenden MTBQ vier Mal (LUNG 2016).

Der Geltungsbereich liegt in 630 m Entfernung zum Kooser See. Dieser ist ein Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) (LUNG 2009).

Groß Karrendorf wird umringt von einem stark frequentierten Nahrungs- und Ruhegebiet in Rastgebieten der Klasse A bzw. einem der bedeutendsten Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) -(LUNG 2009). Über dem Geltungsbereich ist eine hohe bis sehr hohe relative Dichte des Vogelzugs zu verzeichnen (LUNG 1996).

Im Geltungsbereich sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten möglich. Ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Maßnahme ist nicht von vornherein auszuschließen. Dies trifft ebenfalls auf vorhandene Biotope zu (§ 20 NatSchAG MV). Biotope, welche beeinträchtigt oder zerstört werden, sind nach HZE auszugleichen. Für beeinträchtigte streng geschützte Tierarten sind Vermeidungs- und/oder Ausgleichmaßnahmen zu formulieren. Anhand einer Biotoptypenkartierung, in Zusammenarbeit mit den artenschutzrechtlichen, sowie baulichen Wirkfaktoren, können Aussagen über eine, durch die Planung potentiell veränderte, biologische Vielfalt getroffen werden.

Landschaftsbild:

Das landschaftliche Bild der Insel Koos und Kooser Wiesen, zu welchem Groß Karrendorf zählt, wird als hoch bis sehr hoch bewertet (LUNG 2012). In der Analyse des Landschaftsbildpotentials werden die Insel Koos und die Kooser Wiesen in den Kategorien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart sowie deren Schönheit, dem Zusammenspiel der Landschaftsbildkomponenten, beschrieben (vgl. Tab. 1; Umweltministerium M-V 1994, https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/meta/formbl_a/A_III_6-22.pdf).

Tab. 1: Landschaftsbildpotential Analyse (Umweltministerium M-V 1994)

Landschaftsbildpotential - Analyse -				
Landschaftsbildbezeichnung: INSEL KOOS UND KOOSER WIESEN			Bildtyp: D.b.	Blatt / Bild-Nr.: III 6 - 22
Kategorien	1.1 Vielfalt (Elementspektrum und Anordnung der Landschaftselemente im Raum)	1.2 Naturnähe/ Kulturgrad (Grad des anthropogenen Veränderung bzw. Einpassung von Kulturelementen)	1.3 Eigenart (Besonderheiten der Komponenten im Vergleich mit anderen Landschaftsräumen)	
Komponenten				
2.1 Relief	ebener Küstenabschnitt, Verlandungsraum - Nehrungsküste	buchtenreiches Ufergelände, relativ naturnah, Veränderung durch Deiche	Grundmoräne mit holozänen Verlandungen	
2.2 Gewässer	zahlreiche Bäche und Gräben münden in den Kooser See, naße Wiesenflächen, Beekbach	künstlich ausgebautes Grabensystem	Boddenwasser überstaut die nicht eingedeichten Wiesen	
2.3 Vegetation	breiter Schilfsaumen am Uferbereich, ansonsten Wiesenvegetation, Gebüsche, Baumreihen	stellenweise naturbelassen, allochthone Pappelpflanzungen	Salzwiesen	
2.4 Nutzung	hauptsächlich Wiesen-Weideland, teilweise Ackerbau	meist extensiv	durch extensive Beweidung Erhaltung von küstentypischen Salzwiesen	
2.5 Siedlungen/ Gebäude/ Anlagen	kleine Siedlungsräume - Frätow, Insel Koos, Leist	harmonisch eingepasste Dörfer	-	
1.4 Schönheit (Zusammenspiel der Landschaftsbildkomponenten)				
2.6 Raumgrenzen	- breiter Ufersaum zum Kooser See, Gristower Wiek			
2.7 Wertvolle/störende Bildelemente	- wertvoll: Insel Koos überschaubare Wasserfläche, flacher Uferstreifen, weite Wiesen			
2.8 Blickbeziehungen	-Sicht über den Bodden nach Greifswald und Riems			
2.9 Gesamteindruck	- abwechslungsreicher Küstenraum mit vielen landschaftstypischen Reizen			

Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale im Auftrag des Umweltministeriums M-V, (Stand 24. März 1994)

Lokal liegt der Geltungsbereich zwischen Dorfstraße, Grünflächen und Wohnbebauung. Das Landschaftsbild erfährt durch die Einbeziehung des Geltungsbereichs in den Innenbereich eine geringe lokale Veränderung, welche das Landschaftsbild jedoch nicht weiter beeinträchtigt, da sich in nächster Umgebung bereits mehrfach Wohnobjekte befinden. Die Einbeziehung in den Innenbereich verdeutlicht die Grenzen des Ortsteils und folgt der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Wirkungsgefüge:

Bei der Umwandlung des Geltungsbereichs in eine Wohnfläche sind verschiedene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Beziehungen zwischen Boden, Wasser, Luft und Klima verändern sich. Versiegelungen von Bodenflächen führen zu einem Verlust von Versickerungsflächen und Flächen der Bodengenese. Dies beeinträchtigt auch das Wirkungsgefüge mit Flora und Fauna. Negative Effekte der Planung könnten jedoch durch positive Effekte der Ausgleichsmaßnahmen und -pflanzungen relativiert werden. Konkretisierungen können nach Vorlage aller Gutachten erfolgen.

Quellen

Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2024): Laufende Raumbbeobachtung des BBSR – INKAR, Ausgabe 03/2024. Bonn, URL: <https://www.inkar.de/>

Gertz Gutsche Rügenapp GbR (2023): Aktualisierung der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Schlussbericht (korrigierte Fassung).

Landkreis Vorpommern-Greifswald (Hrsg.) (2019): Integriertes regionales Entwicklungskonzept für den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Kreisentwicklungskonzept. Endbericht. Bearbeitet durch B T E Tourismus- und Regionalberatung und UmweltPlan GmbH Stralsund.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) 2025: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes.

Verordnung über das Naturschutzgebiet "Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff" vom 10. Oktober 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 158) <https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/?query=DOKNR%3Ajlr-InsKoosNatSchGVMVrahmen>

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ vom 10. Dezember 2008 <https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-GreifswBoddLSchGVMVrahmen>