

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Amt Usedom Nord

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ gemäß § 13a i.V.m. § 10 BauGB



ENTWURFSFASSUNG VON 10-2024

für die Unterrichtung 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

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1	<u>BEGRÜNDUNG</u>	Seite
	gemäß § 2a Nr. 1 BauGB	
1.0	EINLEITUNG	4 - 16
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 5
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 10
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10 - 12
1.4	Flächennutzungsplan	12
1.5	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	13 - 15
1.6	Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen	15 - 16
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	17 - 34
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17 - 29
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17 - 21
2.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21 - 22
2.1.3	Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	22
2.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
2.1.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	23
2.1.6	Verkehrsflächen	23 - 24
2.1.7	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24 - 25
2.1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.1.9	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	26
2.1.10	Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	26 - 27
2.1.11	Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungs- maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz	27 - 29

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	29 - 31
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	
untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	31 - 33
2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume und internen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 135a und 135c BauGB	33
2.5 Textliche Hinweise	33 - 34
3.0 ERSCHLIESSUNG	35 - 38
3.1 Verkehr	35 - 36
3.2 Ver- und Entsorgung	36 - 38
4.0 FLÄCHENBILANZ	38
5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38

ANLAGE

**POSITIONSPAPIER zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung
von Wohnbauflächen, Stand 04-2023**

FACHGUTACHTEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 07-2024

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Gemeinde Karlshagen verfügt seit dem 20.02.2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen ermittelt und durch entsprechende Flächenausweisungen untersetzt wurde. In den letzten Jahren ist der Druck auf die Gemeinde zur Schaffung von konkretem Baurecht auf den Wohnbauflächen stetig angewachsen.

Die Gemeinde hat die aktuelle Entwicklung zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen, Wohnbaulandreserven aufzudecken und für künftige Baugebietsentwicklungen eine Prioritätenliste für eine zeitliche und bedarfsgerechte Abarbeitung zu erstellen.

Die Ergebnisse der Untersuchung hat die Gemeinde in einem **POSITIONSPAPIER der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen** zusammengetragen.

(ANLAGE der Begründung)

Punkt 5 des Positionspapiers enthält eine Prioritätenliste, die unter der Position *“C. Standortreserven, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. Änderung entwickelt werden können“* als Fläche Nr. 2 die Wohngebietsentwicklung an der Mildstedter Straße mit einer Kapazität von rd. 16 Wohneinheiten ausweist.

Der Eigentümer der Flurstücke 113/21, 114/15 und 115/16 in der o. a. Wohnbauentwicklungsfläche an der Mildstedter Straße beabsichtigt, die Grundstücke planungsrechtlich zu ordnen.

Hauptziel ist es, entsprechend den gesamtgemeindlichen Vorgaben ein Wohngebiet zu entwickeln. Es sollen Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhäuser) und für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Die Flurstücke 114/15 und 115/16 befinden sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264. Sie liegen rückwärtig der *Pappelwende* und der *Mildstedter Straße*, so dass derzeit die Erschließung mit der vorgesehenen Grundstücksneuaufteilung nicht gesichert ist.

Das Flurstück 113/21 liegt nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung oder eines Bebauungsplanes und ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbauvorhaben ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke sollen als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** für bis zu 19 Dauerwohneinheiten entwickelt werden.

Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

Die Gemeinde befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine innerörtliche Standortreserve einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt wird, die zu einer Verdichtung des vorhandenen Ortsgefüges beiträgt.

Das Plangebiet ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geeignet, da die umliegenden Bebauungsbereiche bereits durch Wohnnutzung geprägt sind.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 04.10.2023 den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das „Wohngebiet an der Mildstedter Straße“ (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Da es sich um Flächen zur Nachverdichtung der Ortsstruktur handelt, soll das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Grundstückseigentümer steht als Vorhabenträger bereit, der alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten übernimmt.

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

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

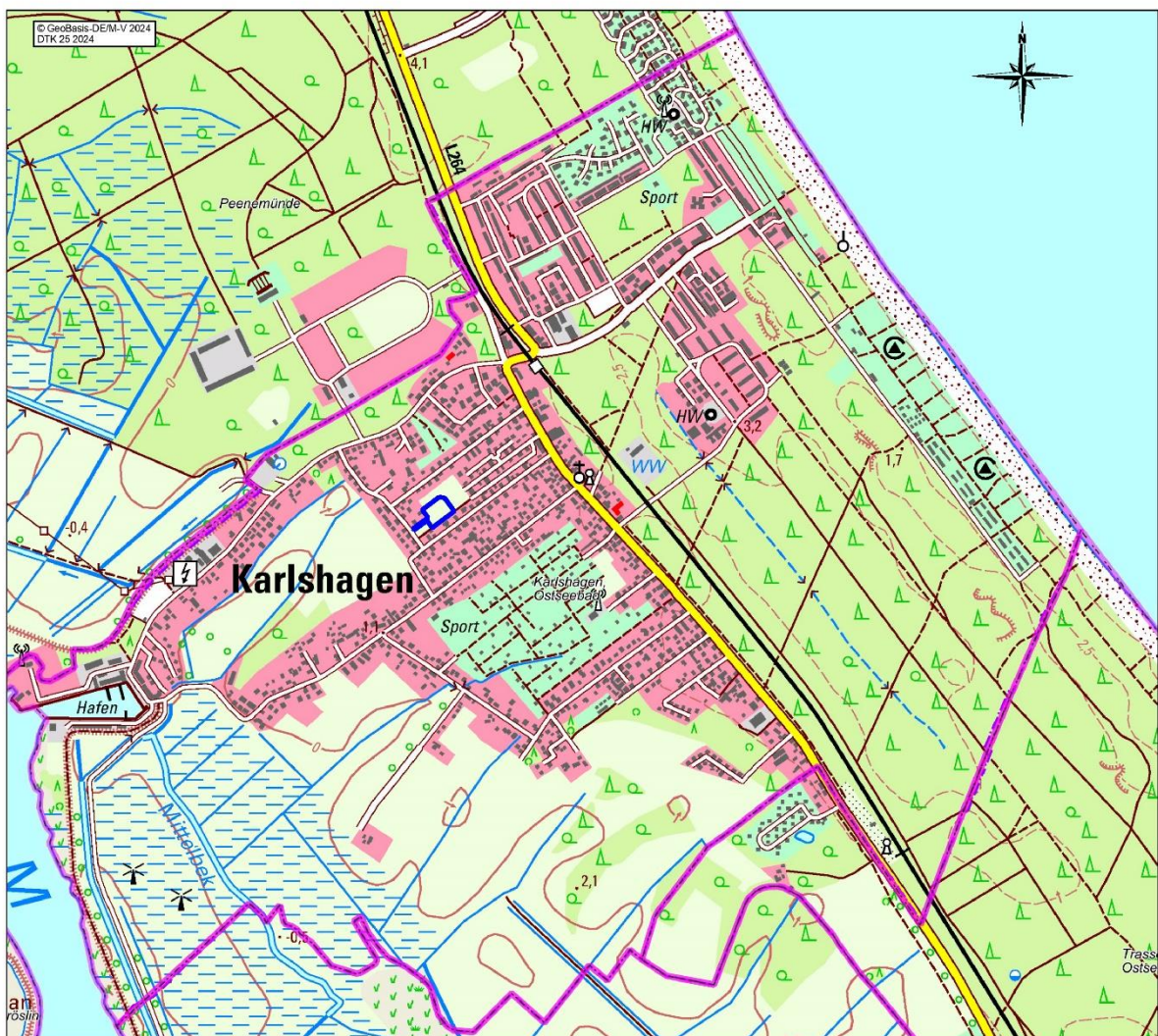
Lage im Raum

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.



Übersichtsplan (unmaßstäblich) aus dem geoportal-mv.de mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 34 innerhalb des Ostseebades Karlshagen in Blau

Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	113/21, 114/15 und 115/16

Begrenzung des Plangebietes durch folgende Flurstücke, alle Gemarkung Karlshagen, Flur 2:

	Flurstücke
im Nordwesten	113/3, 113/6, 113/22 und 133/23
im Nordosten	113/20, 114/6 und 115/9
im Südosten	115/13, 115/14 und 116
im Südwesten	72/16 (Mildstedter Straße)



Auszug aus dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34

Fläche des Plangebietes

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 34 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 02-2024 verfasst.

Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 5.339 m².

Eigentumsverhältnisse

Die zum Geltungsbereich zählenden Flurstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Zustand der Plangebietsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Mildstedter Straße. Die Zuwegung zu den Baugrundstücken erfolgt über einen verdichteten unversiegelten Weg. Von Nordwesten reicht ein Graben 2. Ordnung, der sich in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ befindet, in das Plangebiet hinein. Der Graben war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen nicht wasserführend und ist von Gehölzbeständen umgeben. Hier dominieren als Einzelbäume Vogel-Kirschen, Weiden und eine Birke. Die Uferböschungen und angrenzenden Flächen sind massiv mit Strauchbeständen und Gehölzinitialen sowie ruderalen Vegetationen bewachsen. Es kommen flächenhaft Trauben-Kirschen, Weiden, Vogel-Kirschen und Zitter-Pappeln zur Ausprägung. In der Grabensohle selbst wurden nur in wenigen Abschnitten Rohrkolben, Weidenröschen und Echter Baldrian vorgefunden, die auf eine zeitweise Wasserführung hinweisen.



Foto 1: Der in das Plangebiet reichende Grabenabschnitt ist dicht mit Gehölzen und ruderalen Vegetationen bewachsen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Juli 2024 war der Graben nicht wasserführend.

An den Graben schließt in östlicher Richtung ein großflächiger Bestand an Zitter-Pappeln an.

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind von Auflassung ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücke gekennzeichnet. Einzelne Gartenpflanzen wurden bei der Kartierung im Frühjahr 2024 vorgefunden. Ansonsten ist der ruderale Charakter im Plangebiet prägend. Aufgrund der Bodensituation kommen vorrangig Pflanzen zur Ausprägung, die die sandigen Böden tolerieren. Im Bestand erfasst wurden u.a. Hasen-Klee, Scharfer Mauer-Pfeffer, Gewöhnlicher Natternkopf, Kugeliger Lauch, Kreuzblättrige Wolfsmilch, Spargel, Scharfes Berufkraut, Gewöhnlicher Beifuß, Strand-Beifuß, Tüpfel-Hartheu, Echtes Labkraut, Kriechendes Fingerkraut, Wegwarte, Graukresse, Gewöhnliche Schafgarbe, Rainfarn, Ampfer, Weiße Lichtnelke, Königskerze. In einigen aufgelassenen Bereichen haben sich flächenhaft Strand-Roggen und Land-Reitgras ausbreiten können. Auch einzelne Gehölze, insbesondere Zitter-Pappel und Trauben-Kirsche, haben sich in den ruderalen Fluren entwickeln können.



Foto 2: Der Großteil des Plangebietes befindet sich in der Auflassung. Im Zuge der natürlichen Sukzession hat sich ruderaler Vegetationsbestand entwickelt. Flächenhaft hat sich Land-Reitgras ausprägen können.

An der östlichen Spitze des Plangebietes wurde Einzelbaumbestand erfasst. Es handelt sich hierbei um zwei Walnuss-Bäume und eine Vogel-Kirsche. Eine weitere Vogel-Kirsche ist an dem Standort bereits abgängig. Die Bäume weisen im Stamm und im Zwieselbereich deutliche Schäden auf, so dass die Stand- und Bruchsicherheit der Bäume nicht mehr gewährleistet werden kann. Die Vogel-Kirsche weist eine deutlich verringerte Vitalität auf.

Laut Vermessung weisen die Walnuss-Bäume 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.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V erfasst und sind auch im Landeskataster nicht gelistet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung

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

Es sind folgende wesentliche raumordnerische Belange gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 zu berücksichtigen:

Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

Sie gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

„In Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“
(Programmsatz (3.3 (2) RREP VP)

Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Folgender Programmsatz zur Siedlungsstruktur findet in der Planung Beachtung: *„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“* (Programmsatz 4.1 (3) LEP M-V)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 34 beabsichtigte verdichtende Wohnbebauung entspricht dieser Zielsetzung.

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft.

Naturraum-/Freiraumentwicklung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung.

Es liegt innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen.

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Ziel gemäß Programmsatz 5.5.1 (2) RREP VP)

Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 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. 34 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.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küsten- und Hochwasserschutz.

„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“

(Programmsatz 5.3 (2) RREP VP)

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten Kompensation
- Vorbehaltsgebieten Fischerei
- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung.

Infrastrukturentwicklung

Das Plangebiet verfügt im Nahbereich über Anschlüsse an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Die Landesstraße 264 verläuft ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes, die Bundesstraße 111 rd. 5,5 km südlich des Plangebietes und die Haltestelle der Usedomer Bäderbahn GmbH befindet sich an der Strandstraße in einer Entfernung von rd. 1,5 km zum Plangebiet.

Der Hafen Karlshagen wird vorwiegend touristisch und durch die Fischerei genutzt.

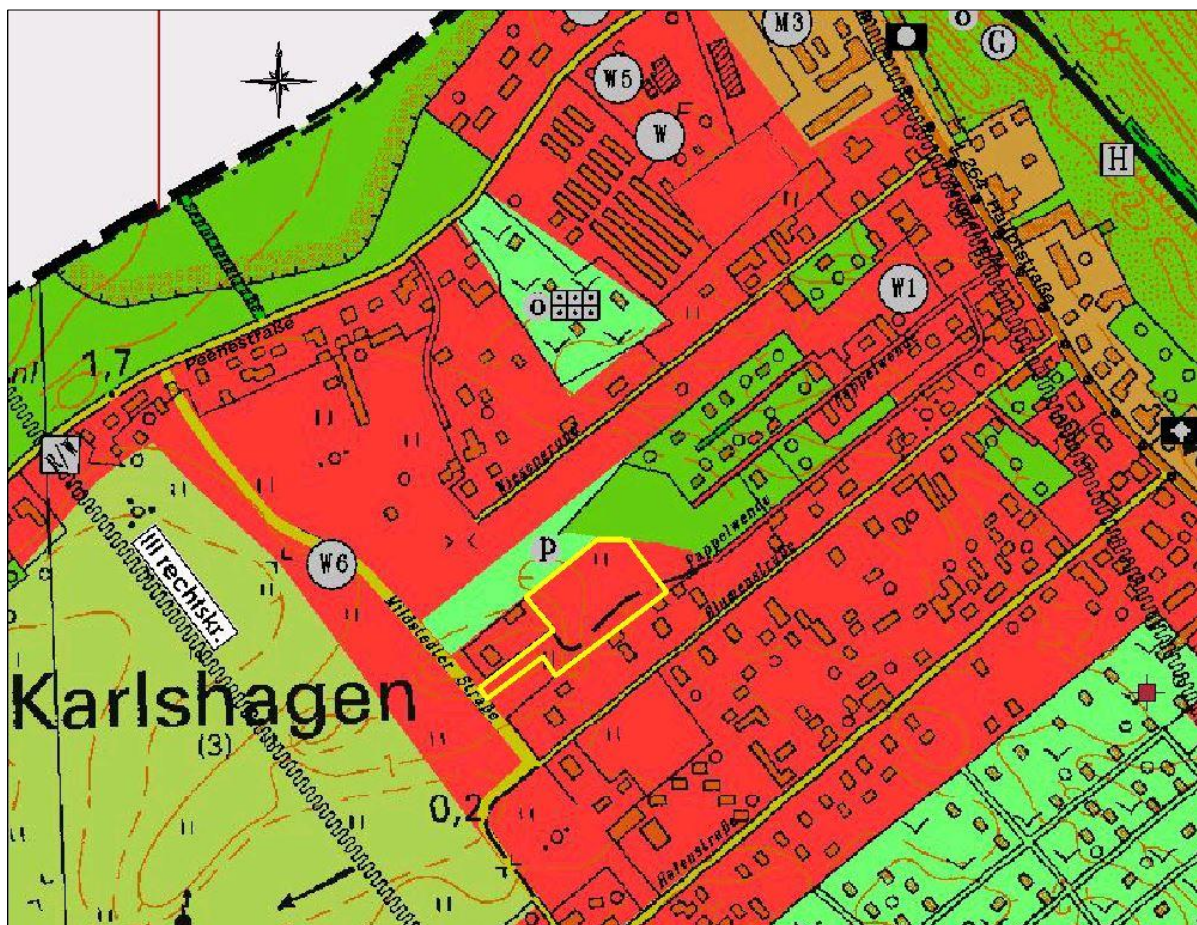
Alle wichtigen Medien liegen am Plangebiet in der Mildstedter Straße an.

Die durch die Lage des Plangebietes in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und Trinkwasser zu beachtenden Belange werden in die Planung eingestellt.

1.4 Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 4. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 mit einer Abgrenzungslinie in Gelb

Damit stimmt die Ausweisung des Plangebietes als Reines Wohngebiet mit der gesamtgemeindlichen Planung überein.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um die Erschließung einer kleinteiligen innerörtlichen Standortreserve für eine konkret abgegrenzte überschaubare Fläche handelt, sollen die mit dem § 13a BauGB eröffneten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden.

Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB soll von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.

Hierzu wurde in einem ersten Planungsschritt der Nachweis geführt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

- dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient;
- dass die festzusetzende voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)
 - a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;
- dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.

Nach den Vorschriften des UVPG besteht für das geplante Wohngebiet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU- Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura- 2000- Gebietes.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in die Planung eingestellt. 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.

Somit kann nachgewiesen werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war somit nicht erforderlich.

Planbestandteile:

Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablonen und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) und 1 Anlage
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am **04.10.2023** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 34 gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 12.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

- Die **Planungsanzeige** ist am **30.11.2023** erfolgt. Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt noch nicht vor.
- Der vorliegende **Entwurf von 10-2024**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung und Befürwortung der Offenlage vorgelegt.
Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.6 Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden in der Planung als örtliche Bauvorschrift die *Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen* in der Fassung der 1. Änderung vom 09.10.2024, Berücksichtigung.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat als informelle Planung ein *Positionspapier zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen*, Stand 04-2023, erstellt.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 werden die für das Plangebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzungen definiert.

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes ist es notwendig, die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

Zulässige Nutzungen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Befriedigung des Bedarfs für unterschiedliche Wohnformen wird das Plangebiet gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) in die Baugebiete 1 bis 3 aufgeteilt und hat hierzu im Text (Teil B) I. 4 Regelungen zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen.

Im Baugebiet 1 sind Einzelhäuser, im Baugebiet 2 Einzel- und Doppelhäuser und im Baugebiet 3 Mehrfamilienhäuser geplant.

Gemäß § 8 Abs. 2 der Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Im Baugebiet 3 ist ein entsprechender Spielplatz einzuordnen.

Im Rahmen der Erarbeitung des **Positionspapiers zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen (Stand 04-2023)** hat sich die Gemeinde unter **5. Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen** mit der Thematik Zweitwohnen auseinandergesetzt, da zunehmend zu verzeichnen ist, dass Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Definition Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst neben der Zulässigkeit von Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen). Dies bedeutet, dass Zweitwohnungen ohne einen ausdrücklichen Ausschluss allgemein zulässig sind.

Kommt es im Plangebiet zur Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen, kann dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Die Zweitwohnraumnutzung steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

Um dieser negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Zweitwohnens durch planungsrechtliche Festsetzungen in Anspruch nehmen.

Die Nutzung der geplanten Wohnungen als Zweitwohnungen soll bereits auf planungsrechtlicher Ebene mittels „Feinsteuerung“ nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung handelt es sich um einen Unterfall des Wohnens, der hinreichend bestimmt und selbständig identifizierbar sei. Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO die Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen beschränkt werden.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohn- und Zweitwohnnutzung ein dringender Regelungsbedarf, um die wohnungsbaupolitischen Zielstellungen im gemeindlichen Interesse zu unterstützen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens können negative städtebauliche und soziale Folgen wie Verschärfung der Wohnraumsituation, Vermeidung von Wohnraumleerstand und zweckentfremdeter Nutzung von Dauerwohnraum sowie inhomogene Wohngebietsstrukturen vermieden werden.

Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden - die Nutzung als Zweitwohnungen auszuschließen.

Damit wird auch den Forderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung gefolgt, wonach der Gemeinde empfohlen wird, die „Möglichkeiten zum Ausschluss einer touristisch motivierten Nutzung von Dauerwohnen durch geeignete Festsetzungen auszuschöpfen“.

Negative Auswirkungen auf den weiteren Ausbau der Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde hat in den touristischen Gebieten ein ausgewogenes Angebot für die Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird deshalb in den Text (Teil B) unter „1. Art der baulichen Nutzung im Absatz (2) unter den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden folgender Zusatz aufgenommen:

In den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

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

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 Abs. 2 Nr. 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 Nutzung, wie eine Tagesmutter, denkbar.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Reinen Wohngebieten Räume zulässig. Lt. § 1 Nr. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in einem Baugebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und die Zulässigkeit von Räumen für Freiberufler gemäß § 13 BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit kann bei einer konkreten Ansiedlung im Vorfeld geklärt werden, ob die freiberufliche Tätigkeit mit der Wohngebietsnutzung verträglich ist.

Nicht zulässige Nutzungen

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Hierzu zählen auch Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

Diese Ausschlüsse erfolgen aufgrund der kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeiten unter Wahrung der Zweckbestimmung des Reinen Wohngebietes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 14 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

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 wird aus allen Himmelsrichtungen durch Wohn- und Ferienwohnnutzungen begrenzt, die eine identische Schutzbedürftigkeit genießen.

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

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 Mildstedter Straße festgelegt, die als Wohnanliegerweg eingestuft ist.

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

- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Reinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Plangebiet wird ein zulässiges Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,4** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte und entspricht den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Für Einzel- und Doppelhäuser werden ein Vollgeschoss (I) und für Mehrfamilienhäuser zwei Vollgeschosse (II) als Obergrenze bestimmt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit einer **zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (GH) von 11,30 m über NHN** untersetzt.

Bei der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe wurden die Anforderungen an den Hochwasserschutz berücksichtigt.

Zum Vergleich wird die auf den südwestlich im Bau befindliche bzw. geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eine Gebäudehöhe von maximal 10,95 m über NHN aufweisen.

Bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss (I) sind Dachneigungen bis 49° zulässig.

Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) sind Dachneigungen bis 25° zulässig. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht eine verbesserte Grundstücksausnutzung und eine zeitgemäße kostenoptimierte Bebauung nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Regelungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in das vorhandene Gelände einfügt, die Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen optimiert wird und die städtebauliche Einfügung innerhalb des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Nachbarbebauungen stattfindet.

2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

• Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 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.

Die Sicherung der Umsetzung verschiedener Wohnformen erfordert eine weitere Untersetzung der offenen Bauweise.

Daher werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Baugebiet **1** nur Einzelhäuser (**E**) und im Baugebiet **2** Einzel- und Doppelhäuser (**ED**) zugelassen.

Für das Baugebiet **3** erfolgt keine Untersetzung. Hier sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Planungsabsicht wird über die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude geregelt.

- **überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 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 die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Um ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Grundstücksplanung einzuräumen wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 geregelt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen, sofern andere Festsetzungen und Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, durch untergeordnete Bauteile, wie ebenerdige Terrassen, Treppenanlagen und Dachüberstände, um max. 1,50 m überschritten werden dürfen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.1.3 Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Ferienhausgebiet **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist im Plangebiet nachzuweisen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Aus städtebaulichen Gründen werden Einschränkungen für die örtliche Einordnung von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einem Mindestabstand von 3 m von der Planstraße für erforderlich erachtet.

Des Weiteren kann entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Für das Baugebiet 3 sollen Einschränkungen erfolgen, um eine zu starke Überbauung der Mehrfamilienhausgrundstücke zu verhindern. Deshalb sollen im Baugebiet 3 keine Carports und Garagen zugelassen werden. Die benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr sind als nichtüberdachte Stellplätze vorzusehen.

2.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) erfolgten Aufteilung in die Baugebiete 1 bis 3 und den vorgesehenen Wohnformen wird zur Untersetzung der Planungsabsichten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohngebietsfläche und der im Umfeld dominierenden Wohnbebauung.

Mit den folgenden textlichen Festsetzungen gemäß I.4 ist die Deckelung der Kapazitäten sichert:

- Bei Einzelhausbebauung wird je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung zugelassen.
- Bei Doppelhausbebauung wird je Doppelhälfte maximal eine Dauerwohnung zugelassen.
- Bei einer Mehrfamilienhausbebauung werden maximal sechs Dauerwohnungen zugelassen.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes liegt entsprechend dem derzeitigen Planungsstand bei mindestens 16 Wohneinheiten und maximal 19 Wohneinheiten.

2.1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.8 der PlanZV festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Unterhaltungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom für die angrenzenden Gewässer II. Ordnung 50-2-109 und 50-2-110.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung unzulässig.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

In § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist geregelt, dass die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden können.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird die Trasse für eine Planstraße mit Wendeanlage ausgewiesen.

Unter der Planzeichnung (Teil A) ist ein Straßenquerschnitt mit Ausweisung der Fahrbahn als Mischfläche sowie einem Bankettstreifen angeordnet.

Da die Planstraße der Erschließung eines Wohngebietes dienen soll, erfolgt die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Die Planstraße wird durch eine Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV) gekennzeichnet.

Der Vorhabenträger hat die Planungs- und Baukosten zur Erstellung der Planstraße einschl. des Anschlusses an die Mildstedter Straße zu tragen.

Weitere Darlegungen zur verkehrlichen Erschließung sind Punkt 3.1 zu entnehmen.

2.1.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

i.V.m.

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III kommt der Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers eine besondere Bedeutung zu.

Grundsätzlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Im Zusammenhang mit den Planungen des Vorhabenträgers auf den angrenzenden Flurstücken 114/13, 114/14 und 115/14 und 115/15 wurden die Baugrundverhältnisse erkundet.

Aufgrund der vorgefundenen sandigen Böden und der Grundwasserabstände soll die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers im Wesentlichen durch Oberflächenversickerung erfolgen.

Hierzu werden folgende Festsetzungen im Text (Teil B) unter I.6 getroffen:

(I)

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen (Planstraße) ist vor Ort mit Hilfe von Muldenversickerung oder Füllkörperrigolen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

Für die Planstraße sind wasserdurchlässige Befestigungsarten, wie Ökopflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20% oder Pflasterungen mit Naturstein vorzusehen.

(2)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und entsprechend der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung der privaten Wohngrundstücke sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Von einer Kennzeichnung des Plangebietes für Versickerung wird abgesehen, um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu wahren. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sollen die erforderlichen Versickerungsflächen örtlich und flächenmäßig im Rahmen der konkreten Objektplanungen ausgewiesen werden.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Plangebietes soll von der Mildstedter Straße durch Anlage einer Planstraße über Flurstück 114/15 erfolgen. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

Im Bereich der Aufweitung des Flurstückes 114/15 quert die Planstraße den Graben II. Ordnung Nr. 50-2-110. Dieser führt bis zum Anschluss an den Graben 50-2-109 seit Jahren kein Wasser. Er ist verlandet und weist zunehmenden Gehölzbewuchs auf.

Der Grabenabschnitt nördlich der Planstraße wird als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen und der vom Wasser- und Bodenverband benötigte Unterhaltungstreifen als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen. Dies erfolgt mit identischen zeichnerischen Festsetzungen für den in das Plangebiet reichenden Abschnitt des Grabens 50-2-109.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes und der Bebaubarkeit im Baugebiet 1 soll der Graben 50-2-110 im Quellbereich auf einer Länge von rd. 27 m geschlossen werden. Eine Einleitung in den Grabenabschnitt von umliegenden Grundstücken kann ausgeschlossen werden.

Vor dem Schließen des Grabens ist eine Drainage mit Filterschicht einzubringen.

Die Trasse der Drainageleitung wird als Fläche mit Leitungsrecht ausgewiesen. Entsprechende textliche Festsetzungen sind unter I.6 in Absatz (3) erfolgt.

Die vorgenannten Belange wurden im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom erörtert.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden v.g. Institutionen zur abschließenden Stellungnahme aufgefordert.

Der Vorhabenträger hat bei der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom einen begründeten Antrag auf Entlassung des zur Verschließung vorgesehenen Abschnittes des Grabens 50-2-110 aus der Nutzung als Gewässer II. Ordnung zu stellen.

2.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise auszuführen. Durch die Verwendung dieser 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.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte wieder nutzbar gemacht werden. Es ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist der Grundwasserneubildung förderlich.

2.1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Erläuterung unter Punkt 2.1.7 der Begründung ist im Quellbereich des Grabens 50-2-110, gelegen im Baugebiet 1, vor Grabenverschluss die Verlegung einer Drainageleitung vorzusehen.

Zur dauerhaften Sicherung der Leitungstrasse wird diese in einer Breite von 3 m als mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Führung einer Drainageleitung zu belastende Fläche ausgewiesen und entsprechend grundbuchlich zu sichern. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

2.1.10 Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Nr. 25b) BauGB)

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen entstehen. Zusätzlich ist auf den Wohngrundstücken je ein Baum in definierter Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Um eine Vielfalt an heimischen Gehölzarten zu bewahren, wurde eine Artenauswahl zu pflanzender Bäume in die Festsetzung aufgenommen.

Mit den Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken kann das sich mit der Fällung von zwei Walnuss-Bäumen im Plangebiet ergebende Ersatzerfordernis von 6 Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

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.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Plangebiet befinden sich entlang des Grabens markante Einzelbäume, die wichtige Zäsuren im Plangebiet darstellen und zu erhalten sind. Um den Erhalt der Bäume zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes im Plangebiet einzufordern. Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen sind auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Die auf den Wohngrundstücken zu pflanzenden Bäume sollen dauerhaft erhalten bleiben und bei Abgang gleichartig ersetzt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

2.1.11 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 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 (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

in Verbindung mit dem Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes und der Geländehöhen sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes betroffen.

Die Gemeinde Karlshagen wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Peenestrom beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regewerkes Küstenschutz M-V beträgt im Bereich Karlshagen das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	3,40 m NHN
die Binnenküste/Peenestrom	3,10 m NHN

Das Plangebiet weist ein Höhenniveau zwischen 1,1 m bis 1,4 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 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. Perspektivisch ist die Ertüchtigung bzw. der Ausbau der Landesküstenschutzdeiche erforderlich. Die Realisierung ist jedoch weder kurz- noch mittelfristig vorgesehen.

Da in absehbarer Zeit mit der Errichtung des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom, insbesondere hier dem Teilvorhaben Riegeldeich Karlshagen, zu rechnen ist, kann hinsichtlich etwaiger Schutzmaßnahmen auf die Gefährdung seitens der Binnenküstengewässer abgestellt werden. Hierdurch wird auch ein gewisses Hochwasserrisiko bis zur Fertigstellung des „Riegeldeiches Karlshagen“ abgedeckt.

Gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - 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.

Unter der Annahme des Planungsfortschrittes für den Riegeldeich Karlshagen und künftiger Maßnahmen zur Ertüchtigung des Deiches Karlshagen soll der BHW_{alt} Binnenküste von 2,60 m über NHN als Grundwert für den Schutz der baulichen Anlagen angesetzt werden.

Dieser Grundwert berücksichtigt auch das vorhandene Höhenniveau des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung sowie die Anforderungen an die verkehrs- und medienseitige Erschließung und die städtebaulich verträgliche Einordnung der Vorhaben.

Dementsprechend werden folgende grundsätzliche Schutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung unter I. 11 vorgeschlagen:

(1)

Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,60 m NHN (Bemessungshochwasser_{alt} - BHW Binnenküste) sicherzustellen.

(2)

Der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung gegenüber einem BHW_{alt} Binnenküste von 2,60 m NHN ist mittels baulicher Vorkehrungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante) nachzuweisen.

(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_{alt} Binnenküste von 2,60 m NHN herzustellen.

Die grundlegenden Erläuterungen zur Betroffenheit des Plangebietes hinsichtlich der Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind aufgrund der Wichtigkeit zusätzlich in den textlichen Hinweisen unter Punkt 1 ausgeführt.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches sich innerhalb der bebauten Ortslage befindet und umgebend durch kleinteilige Wohn- und Ferienhausbebauung geprägt ist. In diesem Kontext soll die verdichtende Wohnbebauung im Plangebiet vorgenommen werden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO M-V)

- Fassadengestaltung

Für die Fassadenoberflächen sollen nur glatte und feinstrukturierte Flächen, Sichtmauerwerk, Naturmaterialien und durchsichtige Materialien zugelassen werden.

- Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Dachformen/Dachneigungen

- Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude in den Baugebieten **1** und **2** sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 49° zulässig.
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude im Baugebiet **3** werden Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 25° und zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zugelassen.
- Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich Hartbedachung, durchsichtige Materialien und Technik für erneuerbare Energien erlaubt.

Untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit anderen handelsüblichen Materialien ausgeführt werden.

Flachdächer sind bekiest oder mit extensiver Begrünung auszuführen.

Eindeckung mit Rohr und Kunstrohr sowie Eternit - und Faserzementplatten wurde ausgeschlossen, da es sich um keine ortstypischen Gestaltungsmerkmale handelt. Des Weiteren kann die Gemeinde aufgrund der örtlichen Situation die aus einer Rohreindeckung resultierenden erhöhten Anforderungen an den Löschwasserbedarf nicht erfüllen.

- Werbeanlagen

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden.

Gemäß § 13 BauNVO sollen in Reinen Wohngebieten Räume für Freiberufler zugelassen werden.

Für Räume für Freiberufler sollen Hinweisschilder an der Stätte der Leistung erlaubt werden. Die Ansichtsfläche darf 0,5 m² nicht überschreiten.

Die Hinweisschilder dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

Einfriedungen

(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)

Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind nur blickdurchlässige Zäune sowie Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die Regelung soll auf die äußere Einfriedung des Plangebietes begrenzt werden und den offenen Charakter des Wohngebietes betonen.

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Planverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Herrn Berg, erarbeitet.

Die Bestandserfassungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien erfolgten im Mai/ Juni des Jahres 2024. Zudem wurde ein mögliches Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten anhand der vorgefundenen Biotopausstattung und Ortslage eingeschätzt.

Im Plangebiet wurden als Brutvögel Amsel und Mönchsgrasmücke nachgewiesen. Lebensstätten von Höhlenbrütern können aufgrund geeigneter Höhlungen in den Gehölzen ausgeschlossen werden. Bodenbrüter konnten nicht festgestellt werden. Als Nahrungsgäste wurden die **Vogelarten** Hausrotschwanz, Buchfink, Kohlmeise und Blaumeise beobachtet.

Mit der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung gehen Nahrungs- und Bruthabitate verloren bzw. werden funktional beeinträchtigt. In der Bauzeit und infolge der Umnutzung des Grundstückes als Wohngebiet sind Störungen durch Lärm und menschliche Präsenz zu erwarten. Zudem können in bebauten Gebieten Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen auftreten.

Es sind zum Erhalt der lokalen Population Vermeidungsmaßnahmen sowie die Pflanzung einer Hecke erforderlich. Um Tötungen von Individuen zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Um Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, sind Minderungsmaßnahmen zu treffen.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf, die von **Fledermäusen** als Quartier genutzt werden können. Die Gehölze und Freiflächen des Plangebietes werden von verschiedenen Fledermausarten als Nahrungshabitat genutzt. Hierzu wurde im Fachgutachten dargestellt, dass es sich bei dem Plangebiet nur um einen kleinen Teil des Jagdhabitats handelt, das nur von einigen wenigen Individuen frequentiert wird. Die Nutzung beschränkt sich zudem auf maximal eine Stunde. Durch Detektoren konnten Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie Großer Abendsegler nachgewiesen werden.

Mit der geplanten Bebauung und Nutzungsänderung gehen Nahrungshabitate verloren bzw. werden entwertet. Während der Bauzeit und infolge der geplanten Nutzung sind Störungen der Fledermäuse durch Lichtemissionen möglich.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich. Störungen durch Lichtemissionen sind auszuschließen.

Im Plangebiet konnten keine **Amphibien** nachgewiesen werden. Der Graben war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht wasserführend. Einwanderung von Amphibien in das Plangebiet sind aufgrund der umliegenden Bebauungen nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung können Auswirkungen auf Amphibien-Populationen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von **Reptilien** konnte nicht bestätigt werden. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen von Ringelnatter sowie Wald- und Zauneidechse möglich. Aufgrund der umgebenden Bebauungen sind die Vorkommen jedoch isoliert. Konflikte können aufgrund der fehlenden Vorkommen ausgeschlossen werden.

Hinweise auf Vorkommen von **Fischotter** und **Biber** konnten nicht festgestellt werden.

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.

Typische Futterpflanzen für geschützte **Falterarten** weist das Plangebiet nicht auf, so dass sich mit der Umsetzung der Planung keine Auswirkungen ergeben.

Windelschnecken wurden nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen anderer geschützter **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitate im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen sind **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** umzusetzen.

Zudem ist zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (**CEF-Maßnahme**) im Plangebiet die Pflanzung einer 30 m langen zweireihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzarten umzusetzen.

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.

2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

Mit der Umsetzung der Planungen können Baumfällungen nicht vermieden werden, so dass Ersatzpflanzungen im Plangebiet erforderlich werden. Die Kosten für diese sind von den jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Die Ersatzpflanzungen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

2.5 Textliche Hinweise

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

1. Hochwasserschutz

Die Gemeinde Karlshagen wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Peenestrom beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regewerkes Küstenschutz M-V beträgt im Bereich Karlshagen das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	3,40 m NHN
die Binnenküste/Peenestrom	3,10 m NHN

Nähere Erläuterungen zu den Betroffenheiten sind den textlichen Hinweisen unter Punkt 1 und in der Begründung demPunkr 2.1.11 zu entnehmen. Die aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes notwendigen Schutzmaßnahmen sind im Text (Teil B) I. Punkt 11 festgesetzt.

2. Trinkwasserschutz

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. Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht betroffen und es werden keine bekannten Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Bodenfunde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

4. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Im Plangebiet sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu beachten. Die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Bäume wurden auf der Grundlage der Vermessung speziell ausgewiesen. Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Maßnahmen zum Schutz der Bäume wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit der Umsetzung der Planungen können Fällungen von zwei gesetzlich geschützten Bäumen (Echte Walnuss mit den Baum-Nrn. 1 und 2) nicht vermieden werden. Für die Fällung ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und gemäß dem Baumschutzkompensationserlass M-V sechs Ersatzpflanzungen zu erbringen.

5. Baumtabelle

Der im Plangebiet vorkommende und vermessene Einzelbaumbestand wurde erfasst und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Berücksichtigt wurde auch sich an der Grenze zum Plangebiet befindender Baumbestand, der mit der Krone in den Plangeltungsbereich hineinreicht.

Der gesetzlich geschützte Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V wurde in der Baumtabelle gekennzeichnet (Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden).

Die mit der Umsetzung der Planungen zu fällenden Bäume wurden in der Baumtabelle dargestellt und das sich aus der Fällung ergebende Ersatzerfordernis ausgewiesen.

6. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Usedom Nord eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Äußere Erschließung

Die straßenseitige Erschließung ist von der Landesstraße 264, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet, über die Blumenstraße oder den Wiesengrund bis zum Zu- und Abfahrtsbereich in der Mildstedter Straße sichergestellt.

Die Gemeinde Karlshagen ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Stralsund - Greifswald - Pasewalk - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Die Erschließung der Gemeinde Karlshagen erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) über die Nebenstrecke von Zinnowitz über Karlshagen bis in die Ortslage Peenemünde.

Der Haltepunkt der Bahn befindet sich östlich des Kreuzungsbereiches von Hauptstraße und Strandstraße, so dass das Plangebiet fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist.

Die Gemeinde Karlshagen wird im Nordosten durch die Ostsee und im Südwesten durch den Peenestrom begrenzt.

Über die Hafenstraße und die Peenestraße erreicht man den infrastrukturell gut ausgebauten Hafen am Peenestrom, der über ein Angebot an Liegeplätzen verfügt und landseitig Beherbergungseinrichtungen, Gastronomien und maritime Dienstleistungseinrichtungen besitzt.

Vom Plangebiet liegt der Hafen ca. 10 Minuten Fußweg entfernt.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Die Entfernung zwischen Karlshagen und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 47 km.

Die benachbarte Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkten der Insel Usedom ausgebaut und umfasst ca. 400 km.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis in die Gemeinde Karlshagen sowie entlang der Boddenküste von der Wolgaster Fähre (Wanderanbindung zum Festland) bis zum Hafen der Gemeinde Karlshagen.

Über die Küstenwanderwege sind weitere Gebietswanderwege, örtliche Wanderwege, Radwege und Naturlehrpfade ins Inselinnere erreichbar.

Die beiden Küstenwanderwege dienen gleichzeitig als Radwanderwege und sind innerhalb der Gemeinde Karlshagen durch einen Radwanderweg miteinander verbunden.

Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist von Südwesten über die Mildstedter Straße und das Flurstück 114/15 gesichert.

Die Mildstedter Straße wurde im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 8 „Allgemeines Wohngebiet im Wiesengrund zwischen Peene- und Hafenstraße“ angelegt. Sie ist für die Aufnahme des mit der Wohngebietsentwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 34 zusätzlich entstehenden Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Stichstraße einschl. einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m angelegt, die als Planstraße bezeichnet wird.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird die Planstraße entsprechend der durch das Flurstück 114/15 zur Verfügung stehenden Gesamtbreite von 5,78 m ausgewiesen, die eine Fahrbahn als Mischfläche einschl. Bankettstreifen beinhaltet. Die Ausbaubreite gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Pkw. Unter der Planzeichnung (Teil A) ist ein entsprechender Straßenquerschnitt angeordnet.

Da die Planstraße der Erschließung eines Wohngebietes dienen soll, erfolgt die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche. Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, wird die Planstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Der Vorhabenträger hat die Herstellung der Planstraße einschl. Straßenentwässerung und Beleuchtung bis zur Anbindung an die Mildstedter Straße vorzunehmen und die Planstraße nach Fertigstellung mängelfrei an die Gemeinde zu übergeben.

Zur Ertüchtigung des Einmündungsbereiches der Planstraße auf die Mildstedter Straße wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse beidseitig auf den Flurstücken 113/3 bzw. 114/13 eine Aufweitung der Planstraße vorgesehen.

Details und Verantwortlichkeiten bei der Herstellung der Planstraße werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auf den Baugrundstücken sind Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B) unter 1.3 getroffen und in der Begründung unter Punkt 2.1.4 erläutert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund einer vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung liegen bereits folgende Informationen zur medienseitigen Erschließung vor:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, Stellungnahme vom 10.04.2024)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung können aus dem in der Mildstedter Straße vorhandenen Anlagennetz sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Für die im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.

Die Vorgaben zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abgefragt. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle befindet sich an der Mildstedter Straße im Anbindebereich an den Wiesengrund.

Elektroenergieversorgung

(E.DIS Netz GmbH, Stellungnahme vom 06.03.2024)

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Anlagen des Versorgers, über die das Plangebiet erschlossen werden kann. Weitere Anlagen sind derzeit im Bau. Vor Baubeginn ist daher eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen.

Telekommunikationsanlagen

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 20.03.2024)

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Breitband

(50Hertz Transmission GmbH, Stellungnahme vom 09.03.2024)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH oder sind in nächster Zeit geplant.

Gasversorgung

(Gasversorgung Vorpommern GmbH, Stellungnahme vom 06.03.2024)

In der Mildstedter Straße verlaufen Niederdruckleitungen, so dass der Anschluss der im Plangebiet geplanten Gebäude an das örtliche Gasnetz grundsätzlich möglich ist.

(Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH)

Die Bestandsauskunft wurde über das BIL Portal eingeholt.

Danach befinden sich im Plangebiet keine Anlagen der durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Versorger.

Gemäß den Bestandsauskünften sind im Plangebiet keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die ungefähre Lage der Leitungen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wurde auf der Grundlage der übergebenen Bestandspläne in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Rechtzeitig vor Baubeginn hat sich der Vorhabenträger in den Leitungsbestand einweisen zu lassen.

Aufgrund der örtlichen Lage der Leitungen ist derzeit keine aus der Planung resultierende Umverlegung von Anlagen notwendig.

Für die Erschließung des Plangebietes sind mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Die Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger.
Er hat insbesondere die Vorgabe des Gebäudeenergiegesetzes einzuhalten.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	5.339 m ²
-----------------	----------------------

davon

- Reines Wohngebiet 3.937 m²
davon
Baugebiet 1 498 m²
Baugebiet 2 1.762 m²
Baugebiet 3 1.677 m²
- Planstraße 973 m²
- Maßnahmenfläche (CEF- Maßnahme) 90 m²
- Gewässer II. Ordnung 339 m²

5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ostseebad Karlshagen im Oktober 2024

Der Bürgermeister