

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	9.149 m ²
<u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde auf den Flurstücken 201 teilweise, 202/6 und 202/10 in der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO und eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO schaffen. Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet sind. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung eines Ferienhausgebietes, sondern um die Sicherung und qualitative Aufwertung einer bereits vorhandenen Ferieneinrichtung. Die Planung beinhaltet den Ersatz von 5 Ferienhäusern in Leichtbauweise durch massive Ferienhäuser. Ein Ferienhaus am Fliederweg befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Hier sollen erneuerbare Energien auf dem Dach errichtet werden. Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude wird als betriebsbezogene Wohneinheit für die Betreiberin des Ferienhausgebietes dargestellt. Westlich der Ferienhausbebauung sind in den Randflächen 6 Standplätze für Wohnmobile und Caravan ausgewiesen, die von Stammgästen genutzt werden. Auf dem Flurstück 202/6 und 201 ist ein Reines Wohngebiet mit einer Fläche von 1.500 m² vorgesehen. Geplant sind maximal 3 Wohneinheiten, die ausschließlich dem Dauerwohnen dienen sollen. Zweitwohnungen sind ausgeschlossen. Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt nordwestlich aus Richtung der Gartenstraße, des Wohngebietes über die Straße Wilde Hütung.		
<u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RREP VP und FNP:</u> Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im westlichen Teil des Plangebietes stimmt mit der gesamtgemeindlichen Planung überein. Für die Ferieneinrichtung hat im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO zu erfolgen.		

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Insel Usedom
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	nicht im Bestand
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	
B 1.8	Schutz der Alleen gem. § 19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden, sind gesetzlich geschützt
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V	Plangebiet befindet sich außerhalb eines 150 m Küstenschutzstreifens
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Wohngebietsstrukturen und Wohnumfeldbereiche, Freizeit-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Den Untersuchungsraum bilden das Plangebiet selbst und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Karlshagen westlich der Landesstraße 264. Die Entfernung zu dieser Straße, innerörtlich Hauptstraße bezeichnet, beträgt ca. 400 m. Die Erschließung ist über die Gartenstraße und den Fliederweg gegeben. Zwischen der Landesstraße und dem Plangebiet befinden sich Wohn- und Ferienhausbebauungen. Durch den Verkehr der Landesstraße initiierte Immissionsbelastungen können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet schließt eine seit Jahren bestehende Ferieneinrichtung ein. Im Umfeld befinden sich kleinteilige Wohn- und Ferienhausbebauungen. Beeinträchtigungen durch Lärm auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden. Im westlichen Teil, dem geplanten Wohngebiet, befindet sich durch infolge der jahrelangen Auffassung dichter Gehölzaufwuchs an Pappeln. Die Gemeinde Karlshagen befindet sich in einer reizvollen Lage zwischen Peenestrom und Ostsee. Damit hat das Gemeindegebiet eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Entsprechend dem RREP Vorpommern gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu	☒	☐	☐	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes und eines Reinen Wohngebietes geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch Vornutzung mit Ferieneinrichtungen geprägtes Gebiet in innerörtlicher Lage von Karlshagen. Die Planungen beinhalten die Sicherung und qualitative Verbesserung der vorhandenen Ferieneinrichtung, um eine langfristige Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen. Die Randbereiche innerhalb des Plangebietes sollen künftig für Wohnmobile und Caravans mit bis zu 6 Standplätzen zur Verfügung stehen. Die Freifläche im Mittelteil des Plangebietes kann zur Freizeitgestaltung und Erholung von den Feriengästen genutzt werden. Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine innerörtliche Standortreserve für eine Wohnbebauung mit einer Kapazität von maximal 3 Wohneinheiten erschlossen. Das Plangebiet grenzt an Wohn- und Ferienhausbebauungen an, so dass mit der Entwicklung des Plangebietes das Ortsbild homogen ergänzt wird. Bezugnehmend auf das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Wohnen zu erwarten. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP (2010)

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
den touristischen Siedlungsschwerpunkten. Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum. Gemäß dem RREP VP ist die Wohnbauentwicklung der Gemeinde am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Die Gemeinde hat ein Positionspapier zur mittel- und langfristigen bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen (Stand 04-2023) entwickelt.	☒	☐	☐	
Tiere				
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Eine Betroffenheit infolge der Umsetzung des Vorhabens ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht. Im Plangebiet wurden Nistplätze von Vögeln nicht vorgefunden. An alten Bäumen konnten jedoch Höhlungen festgestellt werden, die potenziell als Nistplätze fungieren. Blau- und Kohlmeise sowie Haussperlinge wurden bei der Begehung mehrfach gesichtet. Einzelne Brutvorkommen der beobachteten Arten Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke sind möglich. Die Gehölze und kurzrasigen Flächen sowie die dichte Bepflanzung stellen geeignete Nahrungshabitate für Vögel dar. Im Plangebiet wurden siedlungstypische Vogelarten bei der Nahrungssuche beobachtet, darunter Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rauchschwalbe. Es konnten jedoch	☐	☒	☐	Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach §10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Eine Einschätzung potenziell möglicher Vorkommen geschützter Arten erfolgt in Abschätzung der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen. Zudem basieren die Untersuchungen auf konkrete Bestandskartierungen. Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Für Gehölzrodungen sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Demnach sind Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (1.Oktober - 28.Februar). Weiterhin ist vor Durchführung einer Gehölzrodung eine Besiedlungskontrolle geschützter Fledermausarten durch einen Sachverständigen erforderlich (geeignete Monate: September, Oktober). Zum Schutz bodenbrütender Arten und Kleintiere ist eine strukturelle Vergrämuungsmaßnahme anzuwenden. Um Ansiedlungs- und

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
keine Freibrüternester festgestellt werden. Mögliche Nistplätze sind im Umfeld der Planfläche zu vermuten. Das Vorkommen von xylobionten Käfern kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Besiedlungsspuren festgestellt werden. Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine Reptilien festgestellt. Das vereinzelte Vorkommen von Zauneidechsen ist jedoch möglich, da die Randstrukturen des Plangebietes geeignete Versteckmöglichkeiten bieten. Zudem ist das Auftreten von Blindschleiche, Ringelnatter und Eidechse nicht auszuschließen. Amphibien sind aus der Umgebung des Plangebietes bekannt, darunter Kammmolch und Moorfrosch (FFH-Arten). Weiterhin ist das Vorkommen von Teich-, Gras- und Moorfrosch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet belegt. Aufgrund der im Umfeld angrenzenden Grünlandflächen, Gräben und Kleingewässer kann das Auftreten von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Jedoch ist eine regelmäßige Nutzung durch die Arten als terrestrisches Teilhabitat auf der Plangebietsfläche nicht zu erwarten. Fledermausquartiere in Form von Rindenspaltenquartieren wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Es wurden lediglich Baumhöhlungen festgestellt. Kolonien sind aufgrund fehlender Nutzungsspuren nicht zu erwarten. Die Nutzung der Vorhabenfläche als Tagesquartier einzelner Individuen ist jedoch denkbar. Weiterhin ist die Nutzung als Jagdhabitat durch Fledermäuse zu erwarten, da in der Region das Vorkommen von Fledermausarten, u.a. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Breitflügel-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr und Abendsegler bekannt ist.	☐	☒	☐	Versteckmöglichkeiten zu verhindern, werden die Freiflächen des Plangebietes durch regelmäßige Mahd offengehalten. Aufgrund der für Amphibien geeigneten Randstrukturen, die am Plangebiet angrenzen, ist zur Vermeidung von Kleintierfallen ein mobiler Schutzzaun zwischen Plangebiet und Grünlandfläche zu errichten. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse in Form von Nistkästen anzulegen (CEF1) sowie Ersatzpflanzungen als Ersatzhabitate in Form einer 50 Meter langen Hecke aus heimischen Gehölzen zu schaffen (CEF2). Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes, Habitate geschützter Tierarten im Umfeld <u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
Das Plangebiet ist gekennzeichnet von Freiflächen zur Erholungsnutzung und zu Campingzwecken. Es weist neben dem vorhandenen Gebäudebestand an Ferienbungalows ein Wohngebäude und einen Parkplatz auf. Ein mit Schotterbelag befestigter Wirtschaftsweg verbindet das Wohngebäude mit den Bungalows. Die Freiflächen der Ferieneinrichtung weisen siedlungstypische Vegetationsstrukturen auf. Beete und Rabatten mit Stauden und Sträuchern wurden entlang der Wegeverbindungen angelegt. Eine größere Freifläche westlich der Ferienhausbebauung weist Rasenvegetationen auf, die von der jahrelangen Nutzung als Standplatz für Wohnmobile und Caravan sowie zu Freizeitziwecken geprägt sind. Hier dominieren auch aufgrund der sandigen Böden Vegetationen des Magerstandortes. Nach Begehung und Bestandsaufnahme wurde im Plangebiet ein Baumbestand von insgesamt 18 Bäumen dokumentiert. Einige der vorkommenden Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Mehrheit des Baumbestandes befindet sich nordöstlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Bungalows. Auf dem Flurstück 202/6 wurde dichter Aufwuchs an Jungpappeln erfasst, der sich infolge natürlicher Sukzession entwickeln konnte. Randständig zur Freifläche mit Feriennutzung befindet sich eine Lagerfläche mit Gartenabfällen. Der Pappelaufwuchs reicht bis an die Straße Wilde Hütung heran. Hier befindet sich noch einzelner Baumbestand an Pappeln und einer Eiche. An der Kreuzung Fliederweg/Wilde Hütung wurde eine Trafo-Station errichtet.	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen. Mit der geplanten Bebauung ist ein Verlust von siedlungstypischen Vegetationen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Der Biotopverlust und die mit der Bebauung einhergehenden Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Berücksichtigt werden bereits vorhandene Versiegelungen am Standort der Ersatz-Neubauten von Ferienhäusern. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V. Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig umsetzbar ist, da aufgrund der Grundstückszuschnitte die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden können. Die verbleibende Kompensation des Eingriffs soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bzw. durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erfolgen, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet. Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbäumen nicht vermeidbar. Die Fällung betrifft vorrangig Birken. Einzelne Birken weisen bereits größere Schädigungen und Ausbrüche von Stämmlingen infolge von Sturmereignissen auf. Da die Stand- und Bruchsicherheit einzelner Bäume nicht gewährleistet werden kann, ist die Fällung aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit vorzunehmen. Baumbestand, der mit den Kronen in die Baugrenzen geplanter Ferienhausbebauung hineinreicht, ist ebenfalls zur Fällung vorgesehen. Für die Fällung der

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
Das Kataster des Landes weist entlang des Fliederweges ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz aus. Der vorgefundene Bestand entspricht jedoch nicht den Kriterien eines Feldgehölzes, so dass hier der gesetzliche Biotopschutz nicht zutreffend ist.	☐	☒	☐	Bäume ist ein Ausnahmeantrag zu stellen sowie Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ermitteln sind. In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen
Boden				
In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig sickwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine hohe funktionale Wertigkeit. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Ferienhausgebiet mit vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Gebäude und Wege. Hier kann von funktionalen Verlusten von Bodenstrukturen ausgegangen werden. Zudem sind im Bereich der siedlungstypischen Bepflanzungen Böden ausgetauscht worden, so dass nur in geringem Umfang natürlich gewachsene Böden vorkommen. Gemäß den Katasterdaten sind die Plangebietsflächen als gesetzlich geschütztes Geotop ausgewiesen. Entsprechend der standörtlichen Situation und den bestehenden Nutzungen ist von Beeinträchtigungen des Geotops auszugehen (Siedlungsstruktur, Ferienwohnnutzung).	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden. Infolge der geplanten Neubebauungen im Bereich des Ferienhausgebietes und des Reinen Wohngebietes sind funktionale Verluste und Beeinträchtigungen von Böden nicht auszuschließen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden bleiben im Bereich des Ferienhausgebietes begrenzt, da bestehende Bungalowbebauungen durch Neubebauungen ersetzt werden und damit nur in geringem Maße zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erforderlich werden. Zulässige Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzung einer GRZ eingegrenzt. Mit der Inanspruchnahme von Böden sind Versiegelungen, Strukturveränderungen durch Bodenverdichtungen sowie Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden. Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Bodenversiegelungen werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis.

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
	☐	☒	☐	<u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)
Fläche				
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und damit in Anbindung an die bebaute Ortslage und ist verkehrstechnisch an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das Planvorhaben schließt eine vorhandene Ferieneinrichtung ein, die durch Ersatzneubauten und Modernisierungen qualitativ aufgewertet werden soll, um eine ganzjährige Ferienwohnnutzung zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist von kleinteiliger Wohn- und Ferienhausbebauung umgeben. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Grünlandflächen sowie Waldbestände, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.	☒	☐	☐	Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldbeständen kann ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Verbesserung des Ferienhaus- und Wohngebietes wird das gewachsene Ortsbild homogen ergänzt. Das Plangebiet ist bereits von kleinteiliger Wohn- und Ferienhausbebauung umgeben. Mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan soll sich die geplante Bebauung in das Ortsbild harmonisch einfügen. Mit der Umnutzung eines aufgelassenen Standortes, der von Pappelaufwuchs geprägt ist, wird eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits von Vornutzungen (Campingzwecken, Ferieneinrichtung) geprägt ist.

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Fläche				
	☒	☐	☐	<u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und Entwicklungspotenziale gemäß FNP <u>Datengrundlage:</u> Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP
Grund- und Oberflächenwasser				
<u>Grundwasser</u> Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und überwiegend geringen Grundwasserflurabständen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für das Plangebiet Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m auf. Das Plangebiet hat bezüglich der Grundwasserneubildung eine besondere Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für das Plangebiet mit mehr als 201 mm/a angegeben.	☐	☒	☐	<u>Grundwasser</u> Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine detaillierte Beschreibung der Grundwassersituation sowie von möglichen Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung der Planungen vorgenommen.
<u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.	☐	☒	☐	<u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist bei den Planungen sowie bei der Umweltprüfung Rechnung zu tragen und Abstimmungen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.
<u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz für das Plangebiet zu ermitteln, wurden die relevanten Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5/2022	☐	☒	☐	<u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz und den darin aufgeführten Bemessungshochwasserständen für die Außenküste sowie für den Peenestrom sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen.

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
„Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedom 3,40 m über NHN, für den Peenestrom im Nahbereich von Karlshagen 3,10 m über NHN. In Abstimmung mit dem StALU VP kann unter Berücksichtigung der Planungsfortschritte zum Riegeldeich Peenemünde und künftiger Maßnahmen zur Ertüchtigung des Deiches Karlshagen als Grundwert für den Schutz baulicher Anlagen ein BHW von 2,60 m NHN (BHW_{alt} Binnenküste) angesetzt werden.	☐	☒	☐	Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauungen sind Maßnahmen, wie Geländeerhöhungen, Festlegungen der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung zu treffen sowie der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,60 m über NHN (BHW_{alt} Binnenküste) zu führen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> LINFOS-Daten des LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Planverfahrens
Klima / Luft				
Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest. Das Plangebiet weist in geringem Maße Bodenversiegelungen sowie bauliche Anlagen auf, so dass der Großteil der Plangebietsflächen hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen eine besondere Bedeutung haben. Große klimawirksame Flächen sind die sich südlich der Landesstraße befindenden Grünlandflächen und Gehölzbestände sowie die	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Zu berücksichtigen sind der Verlust klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen, aber auch Maßnahmen zur Kompensation der Belastungen. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatisch wichtige Strukturen, die zur Einschätzung der klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind <u>Datengrundlage:</u> Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Klima / Luft				
Ostsee und der Peenestrom. Diese haben hinsichtlich eines klimatisch- lufthygienischen Austausches eine spezielle Funktionalität.	☐	☒	☐	
Landschaftsbild				
Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) ist in der Landschaftsplanung das Landschaftsbild zu berücksichtigen und nach Vielfalt, Eigenart und Schönheit nachhaltig zu sichern und zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich in der Planregion Vorpommern und ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zuzuordnen. Zu den landschaftsbildprägenden Strukturen des Gemeindegebietes gehören die Küstenwälder im nordöstlichen Bereich sowie der Peenestrom im Nordwesten und eine breite und gut überschaubare Wiesenlandschaft südlich von Karlshagen bzw. südöstlich des Plangebietes. Die idyllische Wiesenlandschaft ist aufgrund der Verkehrsstrasse und der dazugehörigen Siedlungsstruktur von dem nordöstlichen Küstenwald räumlich getrennt. Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes für den südlich angrenzenden Bereich von Karlshagen, indem sich das Plangebiet befindet, als hoch bis sehr hoch einzustufen. Die südöstlich angrenzende Landschaft ist durchzogen von Grünland und Röhrichten mit vereinzelt Feldgehölzen. Die Grünlandflächen werden dem Landschaftsbild „Wiesenlandschaft südlich von Karlshagen - Trassenheide“ (Bild-Nr. III 7 - 18) zugeordnet, welches eine hohe Schutzwürdigkeit hat. Das Plangebiet ist Teil eines holozänen Verlandungsgebietes, das von landschaftsbildtypischen Strukturen wie eben bis	☐	☒	☐	Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob landschaftsbildprägende Strukturen durch die Bauvorhaben im Plangebiet betroffen sein könnten. Die Flächen des Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sind bereits von Gebäuden, Wegen und Freiflächen einer jahrelang bestehenden Ferienanlage gekennzeichnet. Die Planungen beinhalten die Modernisierung der vorhandenen Ferienhäuser sowie die Errichtung von Ersatzneubauten am Standort vorhandener Gebäude in Leichtbauweise. Am Standort des geplanten Reinen Wohngebietes befindet sich flächenhaft Pappelaufwuchs, der sich als städtebaulicher Missstand innerhalb der Ortslage darstellt. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine gewünschte städtebauliche Qualität der Wohn- und Ferienhausbebauung garantiert. Der Verlust markanter Gehölzbestände wird Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben. Die grünordnerischen Maßnahmen sehen die Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet vor. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und die an das Plangebiet angrenzenden landschaftsbildprägenden Strukturen. <u>Datengrundlage:</u> Analyse der Landschaftsbildpotenziale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale (LINFOS) sowie Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009)

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
flachwellige Niederungen, stark verbauten Grabensystemen sowie Grünlandflächen und Feuchtwiesen durchzogen ist. Das umliegende Grünland ist sowohl von intensiver als auch extensiver Nutzung gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist von Feriennutzungen mit einzeln stehender Ferienhausbebauung in zumeist Leichtbauweise gekennzeichnet. Die Freiflächen sind mit Beeten und Rabatten gestaltet, die mit Stauden und Gehölzen begrünt sind und die Ferienanlage aufwerten. Eine größere Freifläche dient neben einer Nutzung als Spiel- und Freizeitanlage als Standplatz für Wohnmobile und Caravan. Markant sind einzelne Baumbestände, die wichtige Zäsuren im Ferienhausgebiet sind. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein flächiger und dichter Aufwuchs an Pappeln, der sich im Zuge einer jahrelangen Auffassung natürlich entwickeln konnte. Die Ablagerungen von Gartenabfällen in diesen Flächen stören das Ortsbild und die umgebenden Wohn- und Feriennutzungen.	☐	☒	☐	
Kultur- und Sachgüter				
Die Stellungnahmen der zuständigen Behörden liegen noch nicht vor.	☐	☐	☐	Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden nach Eingang der Stellungnahmen in die Umweltprüfung eingestellt. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege und des SB Bodendenkmalpflege des LK V-G und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Biologische Vielfalt				
Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Ferienanlage, deren Freiflächen mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt sind. Die Rasenflächen weisen vorwiegend Vegetationen mageren Standortes auf, die einen hohen Kräuteranteil aufweisen. Die artenreichen Rasenflächen sind der biologischen Vielfalt förderlich. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich flächenhafter Aufwuchs von Pappeln. Der dicht stehende Bestand weist aufgrund der Dominanz an Pappeln kaum krautige Vegetationen auf, die für die biologische Vielfalt von Bedeutung sind.	☒	☐	☐	Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar. Die geplante Bebauung im Ferienhaus- und Wohngebiet betrifft siedlungstypische Vegetationen, die für die biologische Vielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand des Plangebietes
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.