

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planergänzung	3 - 5
2. Rechtsgrundlagen	5 - 6
3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 9
4. Inhalt der Planergänzung	10 - 18
4.1 Geltungsbereich	10 - 11
4.2 Planzeichnung (Teil A)	11
4.3 Text (Teil B)	12 - 17
4.4 Kapazitäten	18
4.5 Ver- und Entsorgung	18
5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	18 - 19
6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19 - 21

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planergänzung

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264, die seit dem 06.12.1995 rechtskräftig ist.

Eine 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 für den Bereich zwischen Haus des Gastes und Tankstelle ist seit dem 12.09.2000 rechtskräftig.

Die in der Satzung einschl. der 1. Änderung ausgewiesenen Abrundungs- und Erweiterungsflächen und vorhandenen Baulücken sind vollständig bebaut worden.

In den letzten zwei Jahren haben diverse Grundstückseigentümer Anträge auf Einbeziehung von Grundstücksflächen in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 gestellt.

Grundsätzlich befürwortet die Gemeinde Ostseebad Karlshagen diese Anträge, da die zur Einbeziehung beantragten Grundstücke zur Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges beitragen.

Alle im Zusammenhang mit der Planergänzung stehenden Kosten sind anteilig durch die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zu tragen.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat hierzu mit den Grundstückseigentümern Kostentragungsvereinbarungen abgeschlossen.

Mit der Erstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 sollen die in den **Ergänzungsgebieten 1 bis 3** gelegenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile in den Innenbereich einbezogen werden.

Ergänzungsgebiet 1 - nördlich der Niederstraße

Es wurde festgestellt, dass auf der Mehrheit der Flurstücke des Ergänzungsgebietes 1 bauliche Anlagen bzw. Teile baulicher Anlagen entstanden sind, die durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung nicht gedeckt sind.

Die Eigentümer der betroffenen Flurstücke haben einen Antrag auf Einbeziehung in den Innenbereich gestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen hat sich in mehreren Beratungen mit dieser Thematik auseinandergesetzt und möchte in einem städtebaulich vertretbaren Umfang die Voraussetzungen für eine bauordnungsrechtliche Legalisierung der Anlagen und eine Verdichtung des Bebauungszusammenhanges ermöglichen.

Mit der Einbeziehung des Ergänzungsgebietes 1 in den Innenbereich ist keine Verschlechterung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich zu fürchten ist, da der Bereich nördlich der Niederstraße bereits durch teilweise mehrreihige Bebauung und Anordnung von Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich geprägt ist.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist über die Niederstraße zu sichern. Falls erforderlich hat eine Herausmessung von Wegegrundstücken bzw. die Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu erfolgen. Entsprechende Nachweise sind durch die Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beizubringen.

Es wird eingeschätzt, dass mit Ausweisung des Ergänzungsgebietes 1 die Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbaukapazitäten in einer Größenordnung von zusätzlich maximal 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Großteil der einbezogenen Teile von Flurstücken ist kleinteilig und dient der Legalisierung bzw. der Ermöglichung der Errichtung von Nebenanlagen zur Ergänzung der Hauptnutzungen.

Ergänzungsgebiet 2 - südlich des Einkaufsmarktes NETTO

Auf der rd. 400 m² umfassenden Teilfläche des Flurstückes 233/3 sind ein Hundezwinger und eine Schuppenanlage vorhanden. Dies sind Nebenanlagen, die der Hauptnutzung des auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 233/3 vorhandenen Wohngebäudes dienen.

Damit ist die einbezogene Teilfläche des Flurstückes 233/3 durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Mit Ergänzung der Innenbereichssatzung soll die städtebauliche Ordnung und Rechtmäßigkeit für diese baulichen Anlagen hergestellt werden.

Die einbezogene Teilfläche des Flurstückes 232/3 stellt sich als Hofffläche dar, die mit einem Wohngebäude bebaut werden soll.

Südwestlich und südlich angrenzend an Flurstück 232/3 befinden sich auf den Flurstücken 229 sowie 238/6 und 241 Waldflächen.

Am 26.09.2019 fand mit der zuständigen Forstbehörde eine Vorortbegehung statt, in der festgestellt wurde, dass sich südwestlich und südlich angrenzend an Flurstück 232/3 auf den Flurstücken 229 sowie 238/6 und 241 Waldflächen befinden.

Der 30 m - Waldabstand ist bei der Bebauung des Flurstückes 232/3 einzuhalten.

Mit Ausweisung des Ergänzungsgebietes 2 werden die Voraussetzungen für 1 zusätzliche Wohneinheit geschaffen.

Ergänzungsgebiet 3 - nördlich der Pappelwende

Es liegt der Antrag des Eigentümers des Flurstückes 113/11 auf Einbeziehung einer Teilfläche v. g. Grundstückes in den Innenbereich zum Zweck der Bebauung mit einem altersgerechten Wohngebäude vor.

Die Gemeinde hat dies befürwortet für eine Teilfläche die im Südosten begrenzt wird durch die gedachte Verlängerung der Grenze zwischen den nördlich angrenzenden Flurstücken 107/13 und 107/17.

Zwischen der beantragten Ergänzungsfläche und der Grenze der Innenbereichssatzung befinden sich im Nordosten das Flurstück 113/10 und im Norden die Flurstücke 113/5 und 113/6.

V. g. Grundstücke werden in das Ergänzungsgebiet einbezogen, um zu gewährleisten, dass die Ergänzungsflächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angebunden werden. Die Grundstücke sind weitestgehend bebaut.

Auf den Teilflächen der Flurstücke 113/11 und 113/6 ist die Errichtung von jeweils einem Wohngebäude möglich.

Die Gesamtkapazität des Ergänzungsgebietes 3 wird daher mit 2 Wohneinheiten bestimmt.

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **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 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- 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 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „3. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

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

Gemäß der zur Planungsanzeige der Gemeinde Ostseebad Karlshagen vom 22.07.2019 für die Ergänzungsgebiete 1 und 2 eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 18.06.2019 ist die Satzungsergänzung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird zu den Entwurfsunterlagen erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

- Entsprechend RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Karlshagen zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
„In Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (3.3 (2) RREP VP)

Folgende Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung:

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an die bebauten Ortslagen zu erfolgen.“

„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“ (Pkt.e 4.1(4) und (6) RREP VP)

Bei der Auswahl der Ergänzungsgebiete wurde den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Geltungsbereich der Planung selbst befindet sich außerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Karlshagen zum Naturpark.

Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).

Der Geltungsbereich der Planungen berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Für die Ergänzungsgebiete 1 bis 3 weist das Kataster des Landes M-V keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop aus.

Das Ergänzungsgebiet 2 grenzt an ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz, welches zudem als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes klassifiziert wurde. Beeinträchtigungen sowie Veränderungen des Feldgehölzbestandes sind auszuschließen.

Gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand in den Ergänzungsgebieten ist zu erhalten. Alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen, sind auszuschließen. Dieses betrifft auch Veränderungen der Kronenhabitus der geschützten Einzelbäume sowie Bautätigkeiten im Wurzelbereich. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, unterliegen gemäß § 18 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Gehölzschutz.

Zu dem an das Ergänzungsgebiet 2 im Westen grenzenden Wald ist bei der Errichtung baulicher Anlagen der gemäß Waldabstandserlass M-V vorgeschriebene Waldabstand einzuhalten.

- Im Gemeindegebiet befinden sich Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete zur Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen.

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

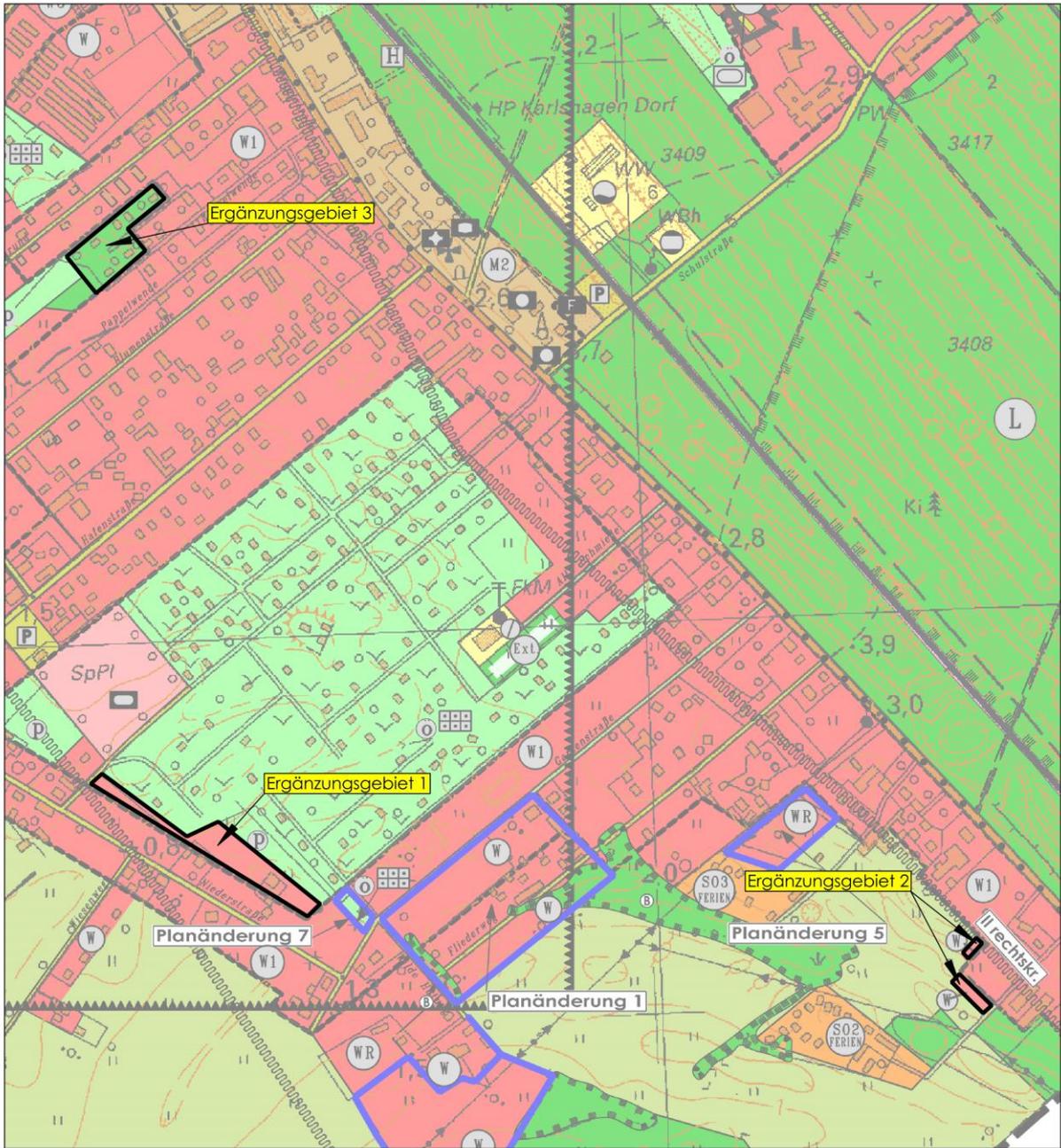
Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1., 2., 3. und 4. Änderung.

Die Ergänzungsgebiete 1 und 2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen als Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass sich die Einbeziehung der Ergänzungsgebiete 1 und 2 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befindet.

Das Ergänzungsgebiet 3 ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wald sowie als private Grünfläche ausgewiesen und befindet sich daher noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Da sich in der Realität die Flächen nicht mehr als Wald sondern als bebaute Wohngrundstücke darstellen, wird die Gemeinde im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses die Verpflichtung aufnehmen, dass das Ergänzungsgebiet 3 im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche aufgenommen wird.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Karlshagen i.d.F. der 1., 2., 3. und 4. Änderung mit Kennzeichnung der Ergänzungsgebiete 1 und 2 bis 3

4. Inhalt der Planergänzung

4.1 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat in der 6ffentlichen Sitzung am 21.03.2019 f6r die nachfolgend aufgef6hrten Grundst6cke die Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen f6r den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - s6dlich der L 264 beschlossen:

Ergänzungsgebiet 1

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurst6cke	jeweils teilweise 163/1, 163/2, 163/5, 163/6, 164/1, 164/3, 164/5, 164/6, 166/4, 166/9, 166/16, 166/18 und 166/21 sowie die Flurst6cke 166/13, 166/14, und 166/17
Fläche	rd. 6.175 m ²

Das Ergänzungsgebiet 1 befindet sich n6rdlich der Niederstraße und umfasst die o. g. Flurst6cke bzw. Teilflächen von Flurst6cken in 2. Reihe außerhalb der rechtskräftigen Satzung.

Es wird im Norden durch Kleingärten sowie im Osten, S6den und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Ergänzungsgebiet 2

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurst6ck	jeweils teilweise 232/3 und 233/3
Fläche	rd. 2.278 m ²

Das Ergänzungsgebiet 2 befindet sich s6dlich des Einkaufsmarktes NETTO.

Die Ergänzungsflächen werden derzeit als Hoflagen genutzt.

Auf der Teilfläche des Flurst6ckes 233/3 befinden sich eine Schuppenanlage und ein Hundezwinger.

Das Ergänzungsgebiet 2 wird im Norden durch den Einkaufsmarkt NETTO, im Westen durch Waldflächen, im S6den durch einen 6ffentlichen Weg (Stichstraße der Hauptstraße) und im Osten durch Wohnbebauung begrenzt.

Ergänzungsgebiet 3

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurst6cke	113/5, 113/6 teilweise, 113/10 und 113/11 teilweise
Fläche	rd. 5.750 m ²

Im Rahmen der Bearbeitung der Entwurfsunterlagen ist ein Antrag zur Ausweisung einer weiteren Ergänzungsfläche eingegangen, der von der Gemeinde befürwortet nachträglich in den Geltungsbereich der 1. Ergänzung aufgenommen wurde.

Das Ergänzungsgebiet 3 liegt nördlich der Pappelwende. Auf den einbezogenen Flurstücken befinden sich Wohn- und Nebengebäude. Die unbebauten Flächen werden als Hofraum bzw. Gartenland genutzt.

Das Ergänzungsgebiet 3 wird im Norden, Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch eine Gehölzfläche mit Pappeln begrenzt.

4.2 Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wird ein Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 lediglich nachrichtlich auf der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung der Geltungsbereiche der Ergänzungsgebiete 1 bis 3 versehen.

Für die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 wurde für die Ergänzungsgebiete 1 bis 3 jeweils eine gesonderte Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:2.500 erstellt, die auf aktuellen Katasterunterlagen von 03-2020 basiert.

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Satzung wurde in den Planzeichnungen für die Ergänzungsgebiete 1 bis 3 jeweils mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der Ergänzungsgebiete 1 bis 3 wurde nachrichtlich jeweils mit einer blau gestrichelten Linie gekennzeichnet.

- Ergänzungsflächen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Darstellung der Ergänzungsgebiete 1 bis 3 wurde jeweils eine Planzeichnung (Teil A) angelegt, in der die Ergänzungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung als grau unterlegte Flächen mit der Ziffer des Ergänzungsgebietes gekennzeichnet wurden.

4.3 Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 1. Planergänzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, die auf die Anforderungen der einbezogenen Flächen abstellt und sich an den Regelungen der Ursprungssatzung orientiert.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Auf den Ergänzungsflächen sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Begründung der Festsetzung:

Die Bebauung im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist vornehmlich durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss in Korrespondenz mit Bestimmung einer Mindestdachneigung von 22° gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.2 wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

2. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1)

Für die Ergänzungsflächen ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)

1 Stck. Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(4)

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

(5)

Der sich im Ergänzungsgebiet 1 auf dem Flurstück 166/17 befindende Baum ist zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind Bodenabgrabungen, Bodenauffüllungen und -verdichtungen sowie weitere Schädigungen des Baumes auszuschließen.

Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zum Naturschutz berücksichtigen das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um bereits bebaute Wohngrundstücke einschl. gepflegter und intensiv genutzter Hof- und Gartenflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind zu berücksichtigen. Es sind jegliche Handlungen verboten, die eine Schädigung sowie Beeinträchtigung der Bäume verursachen. Dieses betrifft auch die Veränderung des Kronenhabitus der Bäume durch Schnittmaßnahmen sowie Bautätigkeiten im Wurzelbereich der Bäume, der sich aus der Kronentraufe zzgl. 1,50 m ergibt.

Im Ergänzungsgebiet 1 befindet sich auf dem Flurstück 166/17 ein erhaltenswerter Baum. Schädigungen des Baumes sowie ein Rückschnitt sind gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude sind nur zulässig:

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

1.2 Dachneigung

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zugelassen.

Begründung der Festsetzungen:

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ wesentliche Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen.

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

Bei der Festsetzung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften hat sich die Gemeinde von der siedlungsstrukturellen Ausgangssituation und dem Ziel der städtebaulichen Einfügung der Ergänzungsgebiete 1 bis 3 in das Ortsbild leiten lassen.

Die Bebauung im Umfeld der Ergänzungsgebiete ist vornehmlich von einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet. In der Fassadengestaltung sind Putz und Sichtmauerwerk dominierend.

2. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 und 1.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

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

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschriften zur Gestaltung von Fassade und der Dachneigung dar.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

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

Begründung der Festsetzung:

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen.

IV. Nachrichtliche Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. WAbstVO M-V

Im Ergänzungsgebiet 2 sind Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes nur bauliche Anlagen zulässig, die gemäß Landesrecht (Waldabstandsverordnung MV) legitimiert sind.

Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind innerhalb des 30 m - Waldabstandes nicht erlaubt.

Begründung der Festsetzung:

Mit der zuständigen Forstbehörde wurde im Vorfeld ein Vororttermin im Bereich des Ergänzungsgebietes 2 durchgeführt. Die Forstbehörde hat festgestellt, dass die südwestlich und südlich angrenzenden Gehölzflächen als Wald eingestuft sind. Dies bedeutet, dass gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten ist.

In § 2 des Waldabstandserlasses M-V sind Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes für Anlagen, die nicht Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, geregelt.

Die gesetzlichen Vorhaben sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Hinweise

1. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Begründung der Festsetzung:

Die Ergänzungsgebiete 1 bis 3 liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Das Ergänzungsgebiet 2 grenzt im Norden an die Trinkwasserschutzzone II.

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 06.06.2019 (im Rahmen der Planungsanzeige) hat die Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass „gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden sind.“

Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen und bei der Planung der Vorhaben zu beachten.

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

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

2. Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

(1)

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

(2)

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

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Begründung der Festsetzung:

Die Festlegungen sind erforderlich, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu verweisen.

3. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Begründung der Festsetzung:

Der Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planergänzung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt „Usedom Nord“ hinzuweisen.

4.4 Kapazitäten

Es wird eingeschätzt, dass mit der 1. Ergänzung der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlich maximal 7 Wohneinheiten, davon

- 4 Wohneinheiten im Ergänzungsgebiet 1,
- 1 Wohneinheit im Ergänzungsgebiet 2 und
- 2 Wohneinheiten im Ergänzungsgebiet 3,

eröffnet werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen werden die Träger der Ver- und Entsorgung zum Stand der Erschließung abgefragt und die örtliche Feuerwehr hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung gehört.

5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

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

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende 1. Planergänzung erfüllt:

- Die Ergänzungsgebiet 1 bis 3 sind gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
Auf den einbezogenen Flurstücken befinden sich Wohn- und Nebengebäude. Die unbebauten Flächen werden bereits als Hofraum bzw. Gartenland genutzt.
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf den Ergänzungsflächen zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen.

- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Planergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
(Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Die 1. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzungsergänzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ in Kraft.

6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 06.06.2019/12.06.2019/01.07.2019 zur Planungsanzeige)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft und Sachbereich Bodenschutz**

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.“

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

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

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

Zur Erläuterung: Von zentraler Bedeutung für die Akzeptanz und Funktionalität der durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen ausgesprochenen Regelungen gilt das Prinzip „der Einheit von Bau und Betrieb“. Darunter wird die Widerspruchsfreiheit zwischen der baulichen Gestaltung und der betrieblichen Anforderungen von Verkehrsanlagen verstanden. So soll beispielsweise an einer Kreuzung die Straße mit Vorfahrt gleichzeitig diejenige sein, die auch die größere Bedeutung in ihrer Straßenbreite, in ihrer Trassierung und ihrem gesamten Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Funktionale Bestandteile (wie z.B. die Klassifikation einer Straße) sollten dagegen in den Hintergrund treten.

Vorzuziehen ist also eine bauliche Gestaltung/ Umgestaltung, die den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung trägt, so dass auf unnötige oder verwirrende Verkehrsbeschilderung bzw. Sonderformen (wie z.B. abknickende Vorfahrten, Vorfahrtsregelung in Tempo-30-Zonen etc.) verzichtet werden kann [vgl. hierzu auch die Ausführungen der Technischen Universität Berlin, Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP) - Prof. Dr. v. Hirschhausen, Prof. Dr. Beckers v. 19.05.2015].

- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
 - o die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
 - o eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO! Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.“

Die weiteren 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 März 2020

Der Bürgermeister