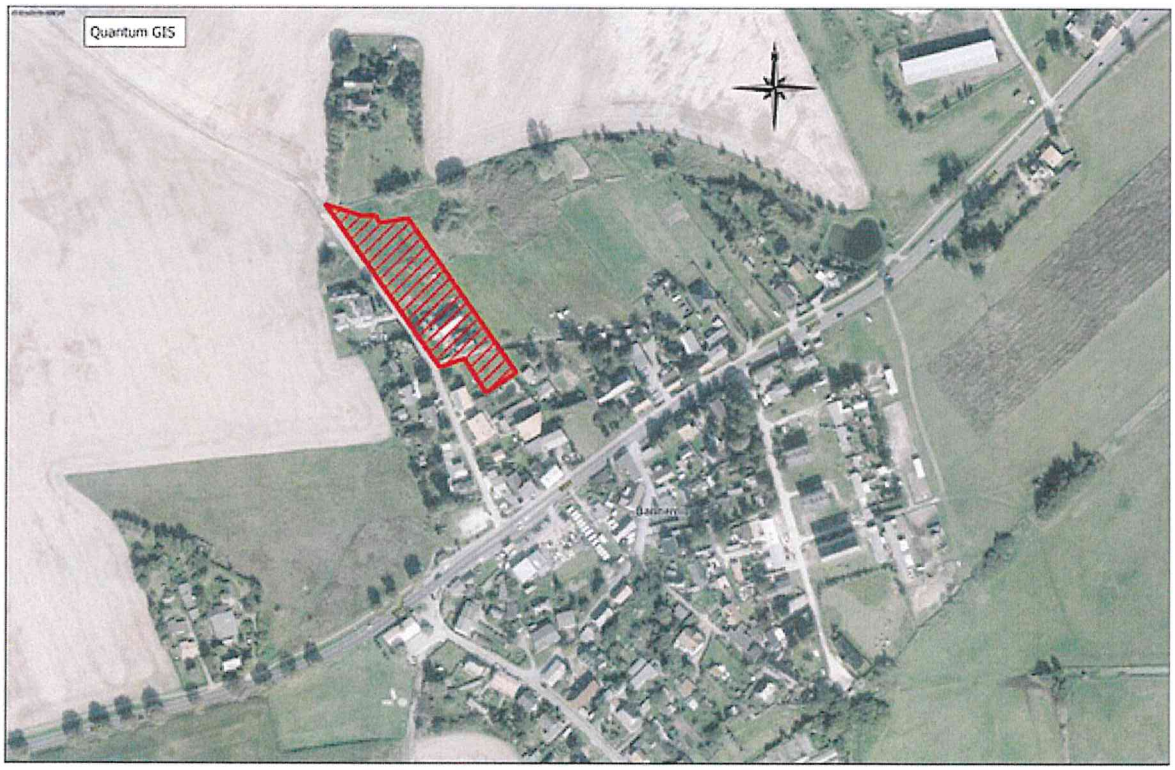
GEMEINDE MÖLSCHOW
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

# BEGRÜNDUNG

zum

# BEBAUUNGSPLAN NR. 7

## für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin




**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 01.07.2019 - 02.08.2019**

**ENTWURFSFASSUNG VON 04-2019**

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

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1


| | | Seiten |
|---|---|---|
| 1.0 | EINLEITUNG | 4 - 14 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.2 | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes | 5 - 7 |
| 1.3 | Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan | 7 - 11 |
| 1.4 | Rechtsgrundlagen | 12 |
| 1.5 | Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand | 13 - 14 |
| 2.0 | PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN | 15 - 35 |
| 2.1 | Planrechtliche Festsetzungen | 15 - 26 |
| 2.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 15 - 17 |
| 2.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 17 - 19 |
| 2.1.2.1 | Grundflächenzahl | 17 - 18 |
| 2.1.2.2 | Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen | 18 - 19 |
| 2.1.3 | Bauweise | 18 - 19 |
| 2.1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 19 - 20 |
| 2.1.5 | Größe der Baugrundstücke | 20 |
| 2.1.6 | Festsetzungen für private nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen | 20 - 21 |
| 2.1.7 | Nebenanlagen | 21 |
| 2.1.8 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 22 |
| 2.1.9 | Verkehrsflächen | 22 - 23 |
| 2.1.10 | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | 23 |
| 2.1.11 | Grünflächen | 23 -24 |
| 2.1.12 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 24 - 26 |
| 2.1.13 | Leitungsrecht | 26 |

| | | Seiten |
|---|---|---|
| 2.2 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 26 - 30 |
| 2.2.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 27 - 29 |
| 2.2.1.1 | Fassaden | 27 |
| 2.2.1.2 | Dachgestaltung | 27 - 28 |
| 2.2.1.3 | Hinweisschilder | 28 - 29 |
| 2.2.2 | Einfriedungen | 29 |
| 2.2.3 | Plätze für bewegliche Abfallbehälter | 29 |
| 2.2.4 | Ordnungswidrigkeiten | 30 |
| 2.3 | Hinweise | 31 - 34 |
| 2.3.1 | Denkmalschutz | 31 - 32 |
| 2.3.2 | Immissionsschutz | 32 - 34 |
| 3.0 | FLÄCHENBILANZ | 35 |
| 4.0 | NATUR- UND UMWELTSCHUTZ | 36 - 42 |
| 4.1 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | 36 - 39 |
| 4.2 | Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG | 39 - 42 |
| 5.0 | MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG | 43 - 47 |
| 6.0 | HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 48 - 54 |

**TEIL 2**
**UMWELTBERICHT**
mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen 1 - 35

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ein Vorhabenträger hat im August 2016 an die Gemeinde Mölschow den Antrag gestellt, die im Plangebiet befindlichen privaten Grundstücke als Wohngebiet zu entwickeln.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow i.d.F. der 1. Änderung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Daher befindet sich der Antragsinhalt des Vorhabenträgers grundsätzlich in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen Standort in nördlicher Ortsrandlage des Ortes Bannemin, der im Süden und Westen von kleinteiliger Wohnbebauung begrenzt wird. Im Norden schließt sich eine Außenbereichshoflage an.
Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über den Mölschower Weg gesichert werden.
Die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes stellt eine sinnvolle Abrundung und eine städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrandes dar.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung. Sie ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen. Um eine künftige Bebauung zu ermöglichen, ist deshalb zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen.

Da die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mölschow entwickelt werden kann und es sich um ein kleinteiliges Gebiet handelt, welches sich am aktuellen Bedarf der Gemeinde orientiert, hat die Gemeindevertretung Mölschow zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Beschluss vom 01.02.2017 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin zugestimmt.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sowie die daraus resultierenden Folgekosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Dies schließt auch die Schaffung einer befestigten Wendeanlage im nördlichen Bereich des Flurstücke 357/1 und die Befestigung des östlichen Querweges des Mölschower Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (Flurstücke 361/5, 362/6 und 358/2 teilweise) ein.
Eine entsprechende Kostenübernahmeregelung wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger detailliert festgeschrieben.

Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll das Gebiet unverzüglich erschlossen und die Grundstücke entsprechend der angedachten Parzellierung veräußert werden.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

**Lage im Raum**
Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Mölschow im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges.
Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.
Mit Ausnahme der auf dem Flurstück 357/1 vorhandenen Hoflage ist das Plangebiet unbebaut.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

| | |
|---|---|
| Gemarkung | Bannemin |
| Flur | 1 |
| Flurstücke | 355/1, 355/2, 357/1, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7 |

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 6.172 m².

**Eigentumsverhältnisse**
Die Flurstücke 355/1, 355/2, 357/1, 358/1, 359, 360/1, 361/6 und 362/7 sind Privateigentum.
Die gemeindlichen Flurstücke 358/2 teilweise, 361/5 und 362/6 wurden einbezogen, um die Erschließung für Grundstück 6 über den östlichen Stichweg darzustellen.

**Bestandssituation**
Das Plangebiet erstreckt sich östlich des Mölschower Weges.
Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Hoflage mit Wohnbebauungen, Nebenanlagen und Stallungen. Südlich davon, begrenzt von einem unversiegelten Stichweg, befindet sich ein Grundstück, welches sich seit mehreren Jahren in Auflassung befindet und nunmehr ruderale Vegetationen aufweist. Hier haben sich dichte Bestände des Landreitgrases entwickeln können, die eine Entwicklung von ruderalen Krautfluren nur bedingt zulassen. Teilweise eingestreut sind einzelne Gehölzinitiale.
Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke weisen Dauergrünlandflächen auf. Teilweise sind die Flächen eingezäunt. Der in den Grünlandflächen vorkommende Kräuteranteil bzw. Anteil an Hochstauden variiert je nach der Nutzungsintensität.
In den östlichen Bereich der Grünlandflächen reichen zum Teil Binsen- und Riedgrasgewächse hinein. Diese kommen in größeren Beständen in den Niederungsbereichen östlich des Plangebietes vor.

Mit Ausnahme von Nadelgehölzen im Bereich der Hoflage kommt im Plangebiet kein Gehölzbestand vor. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V wurden nicht erfasst.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein aufgelassenes Grundstück, auf dem sich ruderale Grasvegetationen aus Landreitgras massiv entwickelt haben. Im Hintergrund sind die sich entlang des Mölschower Weges befindenden Scheunen und Garagen zu erkennen.

Blick vom Stichweg in nördlicher Richtung auf die Hoflage mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Stallungen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Dauergrünlandflächen gekennzeichnet. Teilweise sind die Flächen eingezäunt.

## 1.3 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, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Mölschow zum Oberzentrum Stralsund/ Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten, höheren Bedarfs.

  Als Mittelzentrum ist die Stadt Wolgast zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient.

  Die Gemeinde Mölschow befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.
  Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.

*„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden."* (Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)

- Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
  *„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen."* (RREP VP Pkt. 3.1.4(1))

- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

In den Landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.03.2017 (Planungsanzeige) sowie vom 15.06.2017 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde festgestellt:

*„Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.*

***Aufgrund der Sicherung der Entwicklungsfläche durch die vorbereitende Bauleitplanung sind die Ziele des Bebauungsplans grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.***

*Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt der Planungsraum in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im weiteren Verfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) sowie der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen."*

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat mit Stellungnahme vom 28.06.2017 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB den Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen gefordert.

Die behördlichen Vorgaben werden in die weitere Planung eingestellt.

**Naturschutzrechtliche Belange**

- Landschaftsschutzgebiet
  Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom" vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Mölschow zum Naturpark.
  Das Gemeindegebiet Mölschow liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Das Plangebiet gehört zu den Flächen, die bereits aus den Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsschutzgebietes ausgegliedert wurden.

- Europäische Schutzgebiete
  Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

- Umweltbericht
  Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
  Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden sowie Wasser (Grundwasserschutz) sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.
  Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.
  **Der Umweltbericht bildet TEIL 2 der Begründung.**

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
  Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind Grünlandflächen und ruderale Kriechrasenbestände, die von geringer bzw. durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.
  Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
  (Zusammenfassung E-/A in Punkt 4.1 der Begründung)

- Artenschutz
  Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.
  Das Plangebiet stellt sich als terrestrisches Teilhabitat für Moorfrosch und Kammmolch dar. Es gelangen Sichtbeobachtungen des Moorfrosches. Das Vorkommen von Kammmolchen ist aufgrund der Habitatausstattung wahrscheinlich. Das Plangebiet weist keine Lebensraumstrukturen auf, die von Fledermäusen und Vögeln genutzt werden können. Im Fachbeitrag werden Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt. Als CEF-Maßnahme ist die Schaffung eines Ersatzhabitates für Amphibien durch Renaturierung eines trockengefallenen und vermüllten Solls auf den Flurstücken 431/3 und 412, Flur 1 der Gemarkung Bannemin vorgesehen. (Zusammenfassung saP in Punkt 4.2 der Begründung)

- Gesetzlicher Biotopschutz
  Im Geltungsbereich des Plangebietes wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Nordöstlich des Plangebietes weist das Kataster des Landes ein gesetzlich geschütztes Biotop (Röhrichtbestände und Riede) aus. Es handelt sich hierbei um Landröhrichte mit Weidenbeständen auf einem vernässten Grünlandbereich. Eine Beeinträchtigung des Biotops infolge der geplanten Bebauung ist nicht zu erwarten.

**Küsten- und Hochwasserschutz**
Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 2,5 m und 3,8 m über NHN. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden. Das StALU Vorpommern hat im Zuge der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB keine weiteren Hinweise vorgebracht.

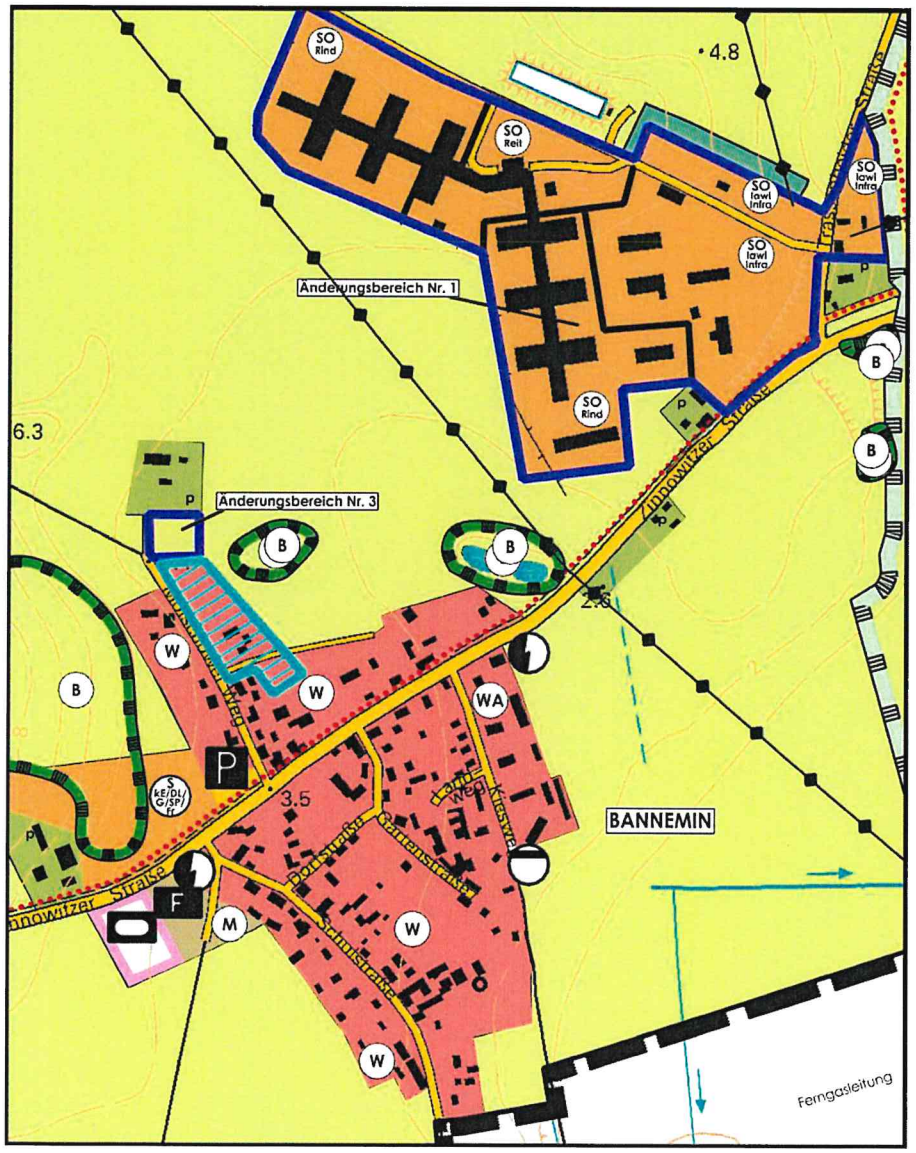
**Belange der Landwirtschaft**
Belange der Landwirtschaft sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
Die überwiegend aus Dauergrünland und einer Hoflage bestehende Plangebietsfläche unterliegt ausschließlich der privaten Nutzung. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Pachtflächen.

**Belange der Tourismusräume**
Die Gemeinde Mölschow hat sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung mit der Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsraum für die Tourismusschwerpunkträume auseinandergesetzt. Bedingt durch die räumliche Lage ist

entgegen der Entwicklung in den Seebädern kein Baudruck im Hinblick auf die Schaffung großer Beherbergungseinrichtungen zu verzeichnen.
Der Fokus liegt auf Kleinbeherbergung, wie z. B. einer vorgesehenen Reiterpension und Angeboten der touristischen Infrastruktur wie z. B. im Hafen Zecherin und am Standort des ehemaligen Landwirtschaftlichen Erlebnisbereiches Mölschow (derzeit Dinopark).

- **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Gemeinde Mölschow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt, so dass der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.




Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow i.d.F. der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 7 (hellblaue Umrandung mit Flächenschraffur)

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 7:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl . I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- 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 am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- 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 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) 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 Präambel die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) angegeben.

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

**Aufstellungsverfahren**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 7 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist nach § 10 BauGB aufzustellen.

Die Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wurde im Vorfeld geprüft und ausgeschlossen, da nach dem Gesetzeswortlaut die Anwendung nur für Wohnbebauung möglich ist. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet neben Wohnnutzung noch andere Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ist die Anwendung des § 13b BauGB nicht möglich.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bebauungsplan Nr. 7 kann das planungsrechtliche Erfordernis für die Planaufstellung begründet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines von der Gemeinde als Wohnbaufläche bestimmten Gebietes zu schaffen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1

  Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2

  Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Planungsstand

- Die Gemeindevertretung Mölschow hat am **01.02.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 7 für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges" im Ortsteil Bannemin gefasst und diesen im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am **22.02.2017** bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **23.02.2017** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.

- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation wurde ein **Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 mit Stand von 04-2017,** bestehend aus Plan, Kurzbeschreibung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellt.
  Die Vorentwurfsunterlagen wurden den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung des Vorhabens im Rahmen einer Gemeindevertretersitzung durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung werden dargelegt.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf mit Stand von 04-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf von **04-2019** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen waren.
- Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B), Punkt I. 1. differenziert definiert:

*Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.*
***(1)***
*Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.*
***(2)***
*Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:*

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und*
4. *Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.*

***(3)***
*(3.1)*
*Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von*

- *Betrieben des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetrieben und*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*
*(3.2)*
*Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.*
*Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.*

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Dies steht im Einklang mit den gesamtgemeindlichen Zielen entsprechend Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Die Planung dient der Nachverdichtung der bebauten Ortslage Bannemin.

Die Planungsziele werden auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes durch zeichnerische Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
Es erfolgt die Untergliederung in private Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen und private Grünflächen als Straßenbegleitgrün.
Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist über den Mölschower Weg sichergestellt.

Die privaten Grundstücksflächen wurden in 6 Grundstücke aufgeteilt.
Das Grundstück 1 weist bereits Altbestand, bestehend aus Wohngebäude und Nebengebäuden, auf.
Im Plangebiet ist bedarfsgerechter individueller Wohnungsbau in lockerer ortsrandtypischer Bebauung vorgesehen. Es erfolgt daher die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Untersetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden. Verstärkt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Mindestfläche der Grundstücke von 700 m² und zur maximal zulässigen Anzahl von 1 Wohneinheit je Wohngebäude.
Die Kapazität des Plangebietes liegt damit bei 6 Wohneinheiten.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen.
Weitere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sollen ergänzend zugelassen werden. Hierzu gehören u. a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe. Dabei handelt es sich um die der Wohnnutzung untergeordnete Anlagen, die nur auf den Bedarf und die Größe des Plangebietes ausgerichtet werden können und der Infrastruktur des Plangebietes dienen.

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

Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO werden nicht zugelassen.
Diese Regelungen erfolgen auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes. Im Vordergrund steht die Entwicklung eines Gebietes für individuelles Wohnen. Durch den Ausschluss der Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO werden mögliche Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen sind im Gemeindegebiet an anderer Stelle in ausreichendem Umfang eingeordnet.

Aufgrund der geringen Kapazität des Plangebietes soll auf die Anlage einer separaten Kinderspiel- und Freizeitfläche im Plangebiet verzichtet werden.
Unweit des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Bannemin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Feuerwehr eine Kinderspiel- und Freizeitfläche, die für die öffentliche Nutzung vorgehalten wird.

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

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

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit *0,3* festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sowie gemäß § 1 a (2) BauGB für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:
„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

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

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke von 700 m² angewendet werden soll.
Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,3 werden somit zugelassen.

Dies lässt bei einer GRZ von 0,3 z. B. bei dem kleinsten Grundstück 6 mit einer Grundstücksfläche von 708 m² eine zulässige Überbauung von maximal 212,4 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um 106,2 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

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

In der Nutzungsschablone wurden gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in NHN wie folgt als Obergrenzen festgesetzt:

| | |
|---|---|
| *Geschossigkeit als Höchstmaß* | *I ein Vollgeschoss* |
| *Traufhöhe (TH) über NHN als Höchstmaß* | *8,00 m* |
| *Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß* | *14,00 m* |

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit den Obergrenzen für die Trauf- und Gebäudehöhen wurden entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsstruktur getroffen.

Für das Plangebiet werden gemäß Festsetzung im Text (Teil B), II. 1.2 Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 49° zugelassen.
Im Kontext mit den Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen wird dies als ausreichendes Regelungsmaß erachtet, um die Dachlandschaft im Plangebiet harmonisch zu entwickeln und gleichzeitig dem individuellen Gestaltungswillen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung der Traufhöhe i. V. m. mit der Dachgestaltung soll gewährleisen, dass das zweite Geschoss als Nichtvollgeschoss im Dachraum zu errichten ist.

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

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Im Plangebiet ist individueller Wohnungsbau in lockerer ortsrandtypischer Bebauung vorgesehen. Es erfolgt daher die Untersetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.
Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.
Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen.
Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) Punkt I. 2 getroffen:

> ***(1)***
> *Grundstücke 1 bis 5:*
> *Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.*
> *Grundstück 6:*
> *Das Wohngebäude ist parallel* bzw. rechtwinklig *zu den seitlichen Baugrenzen zu errichten.*
>
> ***(2)***
> *Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.*
> Einschränkung:
> *Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen dem Mölschower Weg und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.*

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

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

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird vorgenommen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden sowie eine Gestaltung der Vorgärten mit Grünanlagen anzuregen.

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

*Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.*

Die Festsetzung zur Mindestgröße für die Einzelgrundstücke gemäß Text (Teil B) Punkt I.3. orientiert sich an den Durchschnittgrößen der Grundstücke im Umfeld des Plangebietes und an den von Ansiedlungswilligen nachgefragten Grundstücksgrößen.
Unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die Bildung von maximal 6 Grundstücken für Einzelhäuser ermöglicht.
Das Grundstück 1 ist bereits bebaut. Hier orientiert sich die Grundstücksgröße an der Bestandssituation.

Die Festsetzungen werden durch die Obergrenzen für die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt und ermöglichen so, die maximale Anzahl von 6 Wohneinheiten für das Wohngebiet zu prognostizieren.

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

Die Gemeinde Mölschow verfügt über keine Stellplatzsatzung.
Im Zusammenhang mit der Grundstücksplanung ist daher zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen objektkonkret auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist.

Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen, Carports und Garagen ist entsprechend den Vorschriften der LBauO M-V zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung ist die Anordnung von nichtüberdachten Stellplätzen, Carports, Garagen mit Einschränkungen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

*Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.*

Der Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) Punkt I. 4. erfolgt zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen für ein kleinteiliges individuelles Wohngebiet.

### 2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird im Text (Teil B) Punkt I.5. wie folgt geregelt:

> ***(1)***
> *Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.*
> ***(2)***
> *Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.*

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

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.
Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen und Wäschetrockenplätze. Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.
Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

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

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

*Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.*

Die Festsetzung von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude wurde im Text (Teil B) Punkt I.6. unter Berücksichtigung der Festsetzung von Einzelhausbebauung (siehe Punkt 2.1.3 der Begründung) und der Mindestgröße der Grundstücke (siehe Punkt 2.1.5 der Begründung) getroffen. Sie soll gewährleisten, dass dauerhaft eine hohe Wohn- und Erholungsqualität gesichert wird. Gleichzeitig kann das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Bildung von maximal 6 Grundstücken für Einzelhäuser.
Insgesamt wird somit die Umsetzung von maximal 6 Wohneinheiten, davon 1 Wohneinheit im Bestand, zugelassen.

### 2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

**öffentliche Verkehrsfläche**
(geplante Wendeanlage am Mölschower Weg)
Die direkte Erschließung der Grundstücke ist über den Mölschower Weg gegeben.

Zur Veranschaulichung der Erschließungssituation ist der Mölschower Weg im Bereich des Plangebietes nachrichtlich als grau unterlegte Fläche hervorgehoben.

Der Mölschower Weg ist mit Verbundpflaster befestigt und weist eine Gesamtbreite von rd. 4,50 m (Fahrbahn mit überfahrbarem Gehweg) auf. Er ist daher für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend ausgebaut.

Die Befestigung des Mölschower Weges endet auf Höhe des geplanten Grundstückes 5. Eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr ist derzeit nicht vorhanden.
Daher stellt der Vorhabenträger eine Teilfläche des Flurstückes 357/1 zur Errichtung einer Wendeanlage mit den vorgeschriebenen Parametern (Durchmesser 22 m) zur Verfügung.
Der Vorhabenträger hat die Wendeanlage herzustellen und übergibt diese kostenfrei in die Baulast der Gemeinde Mölschow.

**öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt**
(nördlicher Querweg des Mölschower Weges)
Der östliche Querweg des Mölschower Weges dient der Erschließung des Grundstückes 6. Der Querweg ist derzeit noch unbefestigt. Er ist daher im Rahmen der Erschließung durch den Vorhabenträger bis zur östlichen Plangebietsgrenze zu befestigen.
Der Querweg wird nur durch einen kleinen begrenzten Personenkreis befahren und soll daher mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt" belegt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit einer **Straßenbegrenzungslinie** (Planzeichen 6.2 der PlanZV) von den privaten Grundstücksflächen abgegrenzt.

Näheres zur Anlage der Verkehrsflächen regelt der Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Mölschow und dem Vorhabenträger.

Das Straßenverkehrsamt hat im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 (Planungsanzeige) und vom 28.06.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) auf die im Rahmen der Planung und Bauausführung beachtlichen verkehrlichen Belange verwiesen.
(siehe Begründung Punkt 6)

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

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Plänen liegen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen, mit Ausnahme der Grundstücke 1 und 5, außerhalb der Baugrundstücke im öffentlichen Verkehrsraum des Mölschower Weges.
Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.
Ausführliche Darlegungen zur medienseitigen Erschließung sind Punkt 5 der Begründung zu entnehmen.

### 2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

*Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichnete Fläche nördlich der Wendeanlage des Mölschower Weges ist mit artenreichem Zierrasen zu begrünen.*

Begründung:
In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Teilfläche des Flurstücks 357/1 nordwestlich der geplanten Wendeanlage einbezogen.

Es handelt sich hierbei um eine Grünfläche, die als Straßenbegleitgrün mit artenreichem Zierrasen entwickelt und gesichert werden soll. Das Straßenbegleitgrün wird als private Grünfläche gewidmet.

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

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie den Ausgleich des Verlustes von Biotopen.

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

*Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.*

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

***Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)***

***(1)***
*Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.*

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

***(2)***

*Auf den privaten Grundstücken 2 bis 6 sind je Grundstück zwei Bäume der Pflanzliste mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.*

| ***Botanischer Name*** | ***Deutscher Name*** |
|---|---|
| *Acer campestre* | *Feld- Ahorn* |
| *Aesculus x carnea* | *Rotblühende Kastanie* |
| *Acer monspessulanum* | *Dreilappiger Ahorn* |
| *Acer platanoides i.S.* | *Spitz- Ahorn i.S.* |
| *Amelanchier arborea* | *Felsenbirne* |
| *Betula pendula* | *Sand- Birke* |
| *Cornus mas* | *Kornelkirsche* |
| *Juglans regia* | *Walnuss* |
| *Malus floribunda* | *Vielblütiger Apfel* |
| *Sorbus aria* | *Mehlbeere* |
| *Sorbus aucuparia* | *Gemeine Eberesche* |
| *Sorbus intermedia* | *Schwedische Mehlbeere* |

Begründung:

Zur Begrünung der Wohngrundstücke 2 bis 6 sind Baumpflanzungen vorgesehen, die auch als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die festgesetzten Pflanzqualitäten und die Verwendung vorwiegend heimischer Baumarten eingehalten werden. Der dauerhafte Erhalt der Baumpflanzungen ist zu sichern. Da das Grundstück 1 bereits Wohngebäude und Nebenanlagen aufweist und damit zusätzliche Eingriffe nicht zu erwarten sind, sind keine Ausgleichspflanzungen erforderlich.

***(3)***

*Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Baumscheibe hat eine offene bzw. unversiegelte, mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag befestigte Fläche, aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.*

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Sicherung offener Vegetationsflächen im Bereich der Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist.

Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

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

*Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.*

Begründung:
Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

### 2.1.13 Leitungsrecht
### (§ 9 (1) 21 BauGB)

*Auf der mit Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.*

Zu Beginn der Planaufstellung erfolgte eine Beteiligung der Versorgungsträger. Der Leitungsbestand im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 7 wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.
Die Leitungsbestände befinden sich überwiegend auf dem öffentlichen Wegegrundstück des Mölschower Weges.
Im Bereich des Grundstückes 1 sind bereits diverse Hausanschlussleitungen vorhanden, da es sich um eine bestehende Hoflage handelt.
Im Text (Teil B) Punkt I. 11. erfolgt im Bereich der privaten Grundstücksfläche eine Sicherung der Leitungsbestände durch Festsetzung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges. Es wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.
Im Plangebiet selbst liegt eine Hoflage mit einem eingeschossigen Wohngebäude und Nebengelassen.

Bei der Festsetzung der folgenden Gestaltungsvorschriften wurde die Bestandsituation berücksichtigt und Regelungen getroffen, die eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsbild und eine städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrandes gewährleisten.
Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

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

#### 2.2.1.1 Fassaden

Im Text (Teil B) Punkt II. 1.1 werden folgende Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen:

> ***1.1 Fassaden***
>
> ***(1)***
> *Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:*
> - *Putz*
> - *Verblendmauerwerk*
> - *durchsichtige Materialien und*
> - *Naturholzverkleidungen für untergeordnete Flächen*
>
> ***(2)***
> *Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.*

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

Da es sich bei Carports und Nebengebäude um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, dürfen entsprechend der Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen.

#### 2.2.1.2 Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung sind die folgenden Vorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkte 1.2 und 1.3 zu beachten:

> ***1.2 Dachformen und Dachneigungen***
>
> ***(1)***
> *Zulässig sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, und Walmdächer.*
> *Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 32° und maximal 49°.*
>
> ***(2)***
> *Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO .*

### *1.3 Dacheindeckungen*

***(1)***
*Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:*
- *Hartbedachung*
- *Glaskonstruktionen und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

***(2)***
*Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.*

***(3)***
*Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.*

Mit den Regelungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen i. V. m. den Obergrenzen für Geschossigkeit sowie Trauf- und Gebäudehöhe möchte die Gemeinde die harmonische Einfügung und Ergänzung der kleinteiligen Wohnbebauung in das gewachsene Ortsgefüge sichern.
Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab. Weichbedachung mit Rohr ist nicht zulässig.
Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.
Die Festsetzungen wurden im Wesentlichen auf die Wohnbebauung beschränkt. Für untergeordnete bauliche Anlagen soll eine freie Gestaltung ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen für die erforderliche Umsetzung energieeffizienter Bebauung. So sollen u. a. Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien wie den Einsatz von Photovoltaikanlagen eröffnet werden.

### 2.2.1.3 Hinweisschilder

***(1)***
*Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.*

***(2)***
*Die Hinweisschilder dürfen nur*
- *flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht oder*
- *als Aufsteller in die Grundstückseinfriedung integriert werden. Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.*

In Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 LBauO M-V zulässig.

Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Räume für Freiberufler und Nutzungen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO zugelassen werden, sollen im Text (Teil B) Punkt II. 1.4 Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erfolgen.
Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um eine Beeinträchtigung der Fassadenansichten auszuschließen.
Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus.

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

Im Text (Teil B) Punkt II. 2. werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen:

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

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen wurden auf die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite begrenzt. Die Regelungen werden als ausreichend erachtet, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Zusätzlich wird im Text (Teil B) Punkt Hinweise 1. folgende gestalterische Empfehlung für Einfriedungen zur freien Landschaft gegeben:

> *Zur östlichen Abgrenzung der Baugrundstücke werden zur Eingrünung und als Windschutz freiwachsende mehrreihige Hecken empfohlen, die sich aus überwiegend heimischen Gehölzarten zusammensetzen.*

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

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

Die Festsetzung gemäß Text (Teil B) Punkt II. 3. wurde getroffen, damit von den öffentlich einsehbaren Grundstücksflächen keine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes ausgeht.

### 2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

***(1)***
*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*
***(2)***
*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Die Festsetzung Text (Teil B) Punkt II. 4. stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

## 2.3 Hinweise

### 2.3.1 Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 (Planungsanzeige) und vom 28.06.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) folgende Hinweise gegeben:

Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes werden in den Text (Teil B) Punkt Hinweise 2. folgende Vermerke aufgenommen:

*(1)*
***Baudenkmalpflege***
*Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.*
*(2)*
***Bodendenkmalpflege***
*(2.1)*
*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*
*(2.2)*
*Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:*
*Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.
Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag auf die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

### 2.3.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz *„sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden."*

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurden die immissionsschutz-relevanten Grundsätze berücksichtigt.

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

| | DIN 18005 | 16. BImSchV |
|---|---|---|
| nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) | 45 dB(A) | bzw. 49 dB(A) und |
| tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) | 55 dB(A) | bzw. 59 dB(A) |

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Mölschow im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges. Es wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Bebauung begrenzt.
Einwirkungen auf das Plangebiet durch die Umgebungsbebauung sind nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungen überwiegend aus Dauer-wohnungen bestehen.
Geräusche vom Plangebiet ausgehend auf die Umgebungsbebauung, die eine Überschreitung der Orientierungswerte hervorrufen könnten, sind aufgrund der identischen Schutzbedürftigkeiten der Nutzungen auszuschließen.

Hinsichtlich von Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrsanlagen sind die Bundesstraße 111 sowie der Mölschower Weg zu betrachten.

Das Plangebiet liegt in einem Mindestabstand von 180 m abgewandt von der Bundesstraße 111. Es wird durch mehrreihige vorhandene Bebauung abgeschirmt, so dass Überschreitungen der Orientierungswerte nicht auftreten.
Die Erschließung des Plangebietes wird über den Mölschower Weg gesichert, der als Wohnanliegerweg fungiert und nur von einem begrenzten Personenkreis genutzt wird.
Aufgrund der angedachten Wohnbaukapazitäten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des Mölschower Weges kommen.

Von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgebracht.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat in der Stellungnahme vom 22.06.2017 folgenden Hinweis gegeben:
*„Nordöstlich des geplanten Gebietes in einen Abstand von ca. 600 m befindet sich ein nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftiges Güllelager der Agrargesellschaft Mölschow mbH. Es handelt sich dabei um eine Altanlage, für die eine Geruchsimmissionsprognose nicht vorliegt. Die aktuelle Nutzung des Güllelagers ist dem StALU VP nicht bekannt. Geruchsimmissionen im Plangebiet sind damit nicht auszuschließen."*

Die Gemeinde ist dem Hinweis nachgegangen.
Auf Nachfrage bei der Agrargesellschaft Mölschow mbH wurde mitgeteilt, dass das Güllelager von der Agrarproduktion Bandelin GmbH betrieben wird.
Mit der Agrarproduktion Bandelin GmbH wurde am 24.10.1018 ein Vorort-Termin durchgeführt, um Angaben zur Nutzung und zum Zustand des Güllelagers zu erhalten.
Bei der Anlage handelt es sich um eine mit Betonteilen ausgekleidete und befestigte Güllelagune. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Lagune nicht gefüllt, so dass sich auf dem Boden Vegetationen entwickeln konnten. Die Güllelagune ist von einem ca. 3,0 m bis 4,0 m hohen Erdwall umgeben, der in den Hangbereichen Gehölzaufwuchs aufweist.
Nach Aussagen der Agrargesellschaft Mölschow befindet sich die Anlage in Nutzung. In den Wintermonaten werden wöchentlich bis 6 LKW-Ladungen angefahren. Es handelt sich vorrangig um die Güllelagerung der aus der nahegelegenen Rinderhaltung (Stallanlagen Bannemin) anfallenden Ausscheidungen. Die Anzahl der Rinder hat sich vermindert, so dass auch die anfallende Güllemenge weniger geworden ist.
Die Güllelagune wird über eine Pumpleitung über den Behälterrand aus östlicher Richtung befüllt. Der Auslauf des Schlauches ist am Beckenboden befestigt, so dass eine emissionsarme Befüllung gegeben ist. Ein Aufrühren der Gülle erfolgt nur nach Bedarf.

Geruchsbelastungen für die sich in einer Entfernung von 600 m geplanten und vorhandenen Wohnbebauungen können unter Berücksichtigung des Standortes nordöstlich des Planvorhabens, der Hauptwindrichtung West, Nordwest, der Struktur der baulichen Anlage und der einzuhaltenden Emissionsbestimmungen für Anlagen zur Lagerung von Gülle oder Gärresten ausgeschlossen werden.
Von den Einwohnern des Ortsteils Bannemin sind keine Beschwerden hinsichtlich Geruchsbelästigung durch das Güllelager bekannt.

Das obere Bild zeigt die Güllelagune zum Zeitpunkt der Aufnahmen im Oktober 2018. Die Anlage war trockengefallen und mit Vegetationen bedeckt. Die Lagune wird aber genutzt und vorrangig mit der Gülle der am Standort Bannemin vorhandenen Rinderhaltung befüllt.
Das untere Foto stellt den mit Gehölzen bewachsenen Erdwall dar, der die Güllelagune umgibt.

## 3.0 FLÄCHENBILANZ

| **Geltungsbereich** | | **6.172 m²** |
|---|---|---|

davon

- private Grundstücksflächen (Nettobauland) 5.474 m²
  davon geplante Aufteilung in
  - Grundstück 1 1.654 m²
  - Grundstück 2 791 m²
  - Grundstück 3 791 m²
  - Grundstück 4 791 m²
  - Grundstück 5 739 m²
  - Grundstück 6 708 m²

- öffentliche Verkehrsfläche 597 m²
  davon
  - Stichweg 184 m²
  - geplante Wendeanlage 413 m²

- privates Straßenbegleitgrün 101 m²

## 4.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

### 4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999). Die geänderte Methodik von Juni 2018 findet nicht Anwendung, da es sich um ein bereits laufendes Planverfahren handelt.
Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

**Kompensationserfordernis der Baugrundstücke**
Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Biotopverlusten einhergehen. Betroffen sind auf den Grundstücken 2 bis 5 ausschließlich Grünlandflächen, die als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) kartiert wurden. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Wertstufe 1).
Auf dem Grundstück 6 hat sich im Zuge der jahrelangen Auflassung Ruderaler Kriechrasen (RHK) entwickelt, der aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung ist. Die geplanten Wohnbebauungen und die damit verbundenen Bodenversiegelungen verursachen für den Verlust eines Biotops mit der Wertstufe 2 ein erhöhtes Kompensationserfordernis. Zudem ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein funktionaler Biotopverlust zu verzeichnen, da auf diesen Flächen vorrangig siedlungstypische Vegetationen zur Entwicklung kommen, die eine geringere Wertigkeit gegenüber den ursprünglich vorhandenen ruderalen Kriechrasen haben.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,3 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,45 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch Wohnbebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **2.912 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

**Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen**
Im Anschluss an den Mölschower Weg ist im Norden des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks 357/1 die Anordnung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m erforderlich, um das Wenden der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen zu ermöglichen. Hier sind weitgehend Flächen des Intensivgrünlandes und teilweise auch bereits vorhandene Rasenflächen von der geplanten Überbauung betroffen.
Weiterhin geht in die Bilanzierung des Eingriffs durch die Anlage von Verkehrsflächen der Ausbau eines Stichweges, der vom Mölschower Weg in östlicher Richtung führt, ein. Der Ausbau des Weges wird erforderlich, um die Erschließung des Grundstückes 6 zu sichern. Betroffen sind auch hier wieder sich randständige des unversiegelten Weges befindende Rasenflächen. Der derzeitig unversiegelte Wirtschaftsweg wird befestigt, so dass neben dem Biotopverlust auch die Bodenversiegelungen eine Kompensation erfordern.

Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.
Der Biotopverlust und die Bodenversiegelungen infolge der Einordnung der Wendeanlage und der Befestigung des Stichweges bedingen ein Kompensationserfordernis von **693 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

**Insgesamt beträgt das Kompensationserfordernis im Plangebiet 3.605 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).**

**Kompensationsmaßnahmen**
Im Plangeltungsbereich ist eine Kompensation des Eingriffs durch **Einzelbaumpflanzungen** auf den Grundstücken 2 bis 5 möglich. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe hat eine offene bzw. unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von 12,0 m² aufzuweisen. Eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrundegelegt. Als Leistungsfaktor geht aufgrund des siedlungsnahen Standortes ein Leistungsfaktor von 0,5 ein.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbringen eine Kompensation in Höhe von **125 KFÄ** (Kompensations-flächenäquivalenten).

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

## *IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB*

***(1)***
*Die Kosten für die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken, die als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes anerkannt werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.*
***(2)***
*Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.*

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich kann nur ein Anteil von 3 % des Kompensationserfordernisses erbracht werden. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **3.480 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Als Weiteres ist die **Renaturierung eines Solls** südlich der Bundesstraße 111 auf dem Flurstück 431/6 sowie 412, Flur 1 der Gemarkung Bannemin vorgesehen. Dieses Soll war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen trockengefallen und stark vermüllt. Die Maßnahme ist gemäß der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung als CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats für Amphibien vorgesehen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde kann die Maßnahme auch als externe Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.
Für das Soll ist ein 7 m breiter Pufferstreifen zu sichern, der der natürlichen Sukzession zu überlassen ist und von der landwirtschaftlichen Nutzfläche deutlich abzugrenzen ist. Die Größe der Maßnahmenfläche beträgt 1.700 m².
Die Maßnahme wird gemäß Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung mit der Wertstufe 2 bewertet. Da sich die Maßnahmenfläche ca. 55 m von der vorhandenen Wohnbebauung sowie innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet, wird ein Leistungsfaktor von 0,75 in die Ausgleichsberechnung eingestellt.
Die Bilanzierung der Maßnahme erbringt eine Kompensation in Höhe von 2.550 KFÄ. Da es sich um eine CEF-Maßnahme für zwei im Zusammenhang stehende Bauvorhaben handelt, wird die Kompensationsmaßnahme zu gleichen Teilen dem Bebauungsplan Nr. 6 sowie dem Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Mölschow zugeordnet. Damit wird für den Bebauungsplan Nr. 7 eine Kompensation in Höhe von 1.275 KFÄ angerechnet.

Unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen im Plangebiet und der Umsetzung der Maßnahme zur Renaturierung eines Solls im Gemeindegebiet verbleibt zur vollständigen Kompensation der Eingriffe ein Flächenäquivalent von **2.205 KFÄ.**

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

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von **2.205 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" (Ökokonto- Registriernummer VG-015) entschieden.
Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland" befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben. Auch in Anbetracht der Tatsache, dass durch das Planvorhaben vorrangig Grünlandflächen betroffen sind, ist die Nutzung eines Ökokontos zur Entwicklung von Salz-Grünlandflächen sinnvoll.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 3 wie folgt ausgewiesen:

> ***3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB***
>
> *(1)*
> *Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (anteige Renaturierung eines Solls, Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto) sind durch den Vorhabenträger zu tragen.*
> *(2)*
> *Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Ablösung von 2.205 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" (Ökokonto- Registriernummer VG-015) vorzunehmen.*
> *(3)*
> *Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.*

**Mit der anteiligen Renaturierung eines Solls sowie der Ablösung von 2.205 KFÄ aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" kann die Kompensation des sich mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 7 ergebenden Eingriffs nachgewiesen werden.**

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde dargelegt, dass **Amphibien** terrestrische Teilhabitate des Plangebietes zeitweise nutzen können. Es gelangen Sichtungen des Moorfrosches. Daneben sind aufgrund der Habitatausstattungen Vorkommen des Kammmolches wahrscheinlich.
Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien (September/ Oktober sowie März/ April) um die Baugruben Amphibienschutzzäune zu errichten. Ein längeres Offenlassen von Baugruben ist zu vermeiden.

**Reptilien** wurden im Plangebiet nicht vorgefunden, da erforderliche Habitatstrukturen fehlen.
Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann im Plangeltungsbereich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet fungiert als Jagdhabitat für **Fledermäuse**, die auf der Insel Usedom in größeren Populationen vorkommen. Dies sind die Arten Zwerg-Fledermaus, Breitflügelfledermaus sowie Mückenfledermaus. Erhebliche Beeinträchtigungen der Populationen sind infolge der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten, da diese Arten im Siedlungsbereich nicht selten sind.
Das Plangebiet weist bis auf den Fichtenbestand auf dem Grundstück 1 keine größeren Gehölze auf. Brutplätze für **Vögel** in den Gehölzbeständen konnten nicht festgestellt werden. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der Nutzungen und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste kommen überwiegend siedlungstypische und wenig störungsempfindliche Vogelarten vor. In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich ein Horst für den Weißstorch. Der Weißstorch nutzt vermutlich das Plangebiet als Nahrungsgast. Aufgrund des weitreichenden und großflächigen Vorkommens von Grünlandflächen im Gemeindegebiet Mölschow führt ein Flächenverlust des Plangebietes wahrscheinlich nicht zu einer Nahrungsknappheit für den Weißstorch und seine Jungvögel.

Um die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen zu können, sieht der Fachgutachter die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen als erforderlich an.
Im Zuge der Planungen wurden verschiedene Standorte geprüft, an denen eine optimale Habitatausstattung für Amphibien geschaffen werden könnte. Die Umsetzung der Maßnahmen scheiterte an der erforderlichen Flächenverfügbarkeit und dem Einvernehmen der Grundstückseigentümer.

Nunmehr ist die Schaffung eines Ersatzhabitates für Amphibien auf den Flurstücken 431/6 sowie 412, Flur 1 der Gemarkung Bannemin vorgesehen. Es handelt sich hierbei um ein trockengefallenes und stark vermülltes Soll, welches potentiell als Lebensraum für Amphibien fungieren soll.

Das Soll ist mit einem 7 m breiten Pufferstreifen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu umgeben, der der natürlichen Sukzession zu belassen ist. Die Maßnahmenfläche ist deutlich von den Ackerflächen abzugrenzen.

Die Ackerfläche wird derzeitig von der Agrarproduktion Bandelin GmbH bewirtschaftet. Es wurden Vorabstimmungen zu den geplanten Nutzungen geführt und das Unternehmen im Zuge der Beteiligung zur Entwurfsfassung hinsichtlich der Umsetzung der CEF-Maßnahme um Stellungnahme gebeten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zum Ausgleich sind erforderlich und wurden im Text (Teil B) unter Punkt *„III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“* festgesetzt:

> ***(1)***
> *Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

***(2)***

*Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt- Wanderungszeiten von Amphibien, das betrifft den Zeitraum September/ Oktober sowie März/ April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen.*

***(3)***

*Als CEF- Maßnahme ist ein sich auf den Flurstücken 431/6 und 412, Flur 1, Gemarkung Bannemin befindendes trockengefallenes Soll zu beräumen und als Habitat für Amphibien zu entwickeln. Es ist ein 7m breiter Pufferstreifen zwischen dem Soll und der landwirtschaftlichen Nutzfläche der natürlichen Sukzession zu belassen und deutlich zu den Ackerflächen hin abzugrenzen.*

*Die Aufwendungen für die CEF- Maßnahme sind zu gleichen Teilen durch die Vorhabenträger der Bebauungsplangebiete Nr. 7 und Nr. 6 der Gemeinde Mölschow zu erbringen.*

Weiterhin wurden zusätzlich im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 4 weiterführend die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wie folgt dargelegt:

***4. Artenschutz***

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

## 5.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes abgefragt. Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich vornehmlich im Mölschower Weg.
Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV dargestellt.
Die Neuerschließung des Plangebietes soll durch Verlegung der erforderlichen Hausanschlussleitungen erfolgen.

Bisher liegen folgende Informationen vor:

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**
  (Auszüge aus den Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 13.02.2017 zur Planungsanzeige und vom 19.06.2017 und vom 11.03.2019 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Auszug Stellungnahme ZWAB vom 13.02.2017:
*„Die Entsorgung des in der Gemeinde Mölschow, OT Bannemin anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz. Dazu wurden Abwasseranlagen mit den dazugehörigen Abwasserpumpwerken und Kläranlage errichtet. Da die vorhandene Kläranlage Zinnowitz für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt ist, muss diese erweitert werden. Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht. Das Konzept wurde beschlossen, jedoch ist die Bereitstellung der finanziellen Mittel nicht abschließend geklärt.*

*Daher müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass der Anschluss der geplanten Baumaßnahme an die öffentliche Abwasseranlage bis zur Umsetzung des Konzeptes abgelehnt werden muss.*

*Zur Vorbereitung des Anschlusses wäre es sicher hilfreich, wenn folgende Angaben übergeben werden:*
*- Prognose in Einwohnerwerte E+EGW= EW*
*- Maximale Abwassermenge (TW) = max Qd,S in m³/d*
*- Maximale Abwassermenge (TW) = max QS in l/s*
*- Maximale Abwassermenge mit Fremdwasser = max QS,f in l/s*
*- spezifische Abwassermenge qS in m³/EW*d*
*- Prognose durchschnittliche Fremdwassermenge Qf in %“*

Die geforderten Angaben zu den maximal anfallenden Abwassermengen wurden durch das Ingenieurbüro Denecke im Mai 2017 berechnet und liegen dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vor.

Auszug Stellungnahme ZWAB vom 19.06.2017:

*„Ihre Anfrage bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsgebietes haben wir erhalten. Sie teilen uns mit, dass Sie beabsichtigen, auf einer Fläche von 6.172 m² die Erschließung von maximal 6 Bauparzellen durchzusetzen.*
*Je Parzelle soll die Errichtung mit maximal einem Einfamilienhaus und einer Wohneinheit festgesetzt werden. Im Ergebnis unserer Prüfung teilen wir Ihnen folgendes mit:*

*Die am Geltungsbereich anliegende Straße „Mölschower Weg" ist trink- und abwasserseitig erschlossen. Die in der Straße befindlichen Anlagen zur öffentlichen leitungsgebundenen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der innerörtlichen Pumpwerke lassen den Anschluss des Geltungsbereiches zu.*

*Jedoch erfolgt die Entsorgung (Aufbereitung) des in der Gemeinde Mölschow OT Bannemin anfallenden Abwassers über die Kläranlage Zinnowitz. Die vorhandene Kläranlage Zinnowitz ist für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt und muss erweitert werden. Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht. Das Konzept wurde beschlossen, jedoch ist die Bereitstellung der finanziellen Mittel nicht abschließend geklärt.*

*Daher müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass der Anschluss der geplanten Baumaßnahme an die öffentliche Abwasseranlage bis zur Umsetzung des Konzeptes abgelehnt werden muss.*

*Liegt uns ein genauer Zeitplan über die Fertigstellung zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz vor, werden wir die Gemeinde Mölschow über das Amt Usedom Nord umgehend darüber informieren.*

*Eine abschließende Stellungnahme (Zustimmung) werden wir nach Abschluss der Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz erteilen."*

Der Gemeinde Mölschow ist die Problematik der Abwasserbeseitigung bekannt. Der Vorhabenträger hat sich zwischenzeitlich auch direkt beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom" über den voraussichtlichen zeitlichen Rahmen der Umsetzung des Konzeptes der Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz informiert.
Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage gestellt.
Mit Bescheid vom 11.03.2019 hat der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom dem Vorhabenträger den Antrag, befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz bewilligt.
Entsprechende Anmerkungen wurden in den Text (Teil B) unter Punkt 5 als „Hinweise zur Abwasserbeseitigung" aufgenommen:

***(1)***
*Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird durch den Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine befristete Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage bewilligt.*
*Die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke darf im Zeitraum der befristeten Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage über private Abwasseranlagen erfolgen.*
*Die Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage ist befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz.*
***(2)***
*Mit Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz besteht für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke der Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage.*

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom" wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.
Die Trink- und Abwasserleitungen verlaufen im Mölschower Weg.
Lediglich im Randbereich des geplanten Grundstückes 5 verläuft eine Trinkwasserleitung. Es erfolgt eine Sicherung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes.

Das Sachgebiet Wasserwirtschaft des Umweltamtes hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.03.2017 Auflagen und Hinweise zur Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften i. V. m. mit der Trinkwasserversorgung, fachgerechten Abwasserbeseitigung und Ableitung des Regenwassers benannt. (siehe Punkt 6.0 der Begründung)

- **Löschwasserversorgung**

Für die Dachdeckung wird ausschließlich Hartbedachung zugelassen, so dass von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m³, ausgegangen wird.
Im Einzugsbereich des Plangebietes ist keine ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit vorhanden. Daher wird im öffentlichen Bereich des Mölschower Weges ein Löschwasserbrunnen mit der v. g. Kapazität vorgesehen.
In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Bannemin wird unter Berücksichtigung der Leitungsbestände ein Standort nördlich des Mölschower Weges auf Höhe des Flurstückes 362/7 vorgeschlagen und entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) vermerkt.

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Regenwassermulden zu versickern. Falls erforderlich sind Sickerschächte vorzusehen.
Die künftigen Eigentümer der Wohngrundstücke haben dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert wird.

Im Text (Teil B) Punkt Hinweise 6. ist hierzu dargestellt:

> *Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.*
> *Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.*

- **Gasversorgung**

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH hat mit den Stellungnahmen vom 14.02.2017/22.03.2017 informiert, dass im Mölschower Weg Leitungen des Versorgers vorhanden sind, so dass generell Anschlussmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, handelnd i. A. der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH, hat mit Stellungnahme vom 01.03.2017 informiert, dass durch das Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen v. g. Versorgungsträger berührt werden.
*„Auflage:*
*Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen."*

- **Elektroenergie**

(Auszug aus der Stellungnahme der E.DIS AG vom 10.02.2017)
*„Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich entlang des Mölschower Weges eine Versorgungsleitung unseres Unternehmens befindet. Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden.*
*Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.*

*Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden."*

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn den Leistungsbedarf anzumelden.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 24.02.2017)

*„In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.*

*Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich."*

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich im Mölschower Weg und im östlichen Querweg Anlagen des Versorgers befinden. Der Abschluss des Erschließungsvertrages obliegt dem Vorhabenträger.

**Der Umfang und die kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Ver- und Entsorgung werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.**

## 6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Landkreis Vorpommern-Greifswald**
(Gesamtstellungnahmen vom 22.03.2017 zur Planungsanzeige und vom 28.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

- **Gesundheitsamt**

*„1. **Trinkwasserschutzgebiet***
*Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.*

***2. Trinkwasserversorgung***
*Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Insel Usedom in Ückeritz.*

*Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.*

*Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.*
*Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.*

*Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen."*

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom" wird im Verfahren beteiligt.

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**
  **Sachbereich Abfallwirtschaft**

*„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:*

*Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.*

*Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.*

*Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*

*Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" - BGV D 29).*
*Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.*

*Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.*

*Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. Geplant ist nur ein Durchmesser von 18 m und damit nicht ausreichend."*

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wurde in der Entwurfsfassung der Planzeichnung (Teil A) die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**
  **Sachbereich Bodenschutz**

*„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:*

*Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte), bekannt.*

*Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*

*Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.*

*Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

*Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.*
*Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.*
*Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile 1, II und III, zu beachten.*
*Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren."*

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.
Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**
  **Sachbereich Immissionsschutz**

*„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:*

*Hinweise:*
*Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen -1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.B1mSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.*

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

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

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

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

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

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

*Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. (A)*

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

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

*Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. (A)*

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

*Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)*

*Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)*

*Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)*

*Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)*

*Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)*

*Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)"*

Die Auflagen und Hinweise des Sachgebietes Wasserwirtschaft werden umfassend in den Planteilen berücksichtigt.
Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.
Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

Durch das Vorhaben sind gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ vom 20.06.2017 keine Gewässer II. Ordnung betroffen.
Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

- **Straßenverkehrsamt**
  **Sachgebiet Verkehrsstelle**

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

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.*
  *Dies betrifft z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30- Zonen, aber auch Kreuzungen und Einmündungen.*
- *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*
  *die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und*
  *eine (eventuell geplante) 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.“*

Die Hinweise und Forderungen des Sachgebietes Verkehrsstelle sind durch den Vorhabenträger in der konkreten Erschließungsplanung zu beachten. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden und die vorgeschriebenen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

**Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom"**
  (Stellungnahme vom 20.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

*„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.*

*Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom" berühren, möchten wir erneut informiert werden.*
*Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich.*

*Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.*
*Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt."*

Mölschow im April 2019

Der Bürgermeister