

**Erklärung der Gemeinde Mölschow  
nach § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7  
für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“  
im Ortsteil Bannemin**

Gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) „ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

### **Geltungsbereich**

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 Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 355/2 - 355/4, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7, Flur 1, Gemarkung Bannemin. Mit Ausnahme der auf dem Flurstück 357/1 vorhandenen Hoflage ist das Plangebiet unbebaut.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 6.172 m<sup>2</sup>.

### **Planungsziel**

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 7 wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die angedachte Parzellierung sieht die Bildung von bis zu 6 Grundstücken für Einfamilienhäuser vor.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist über den Mölschower Weg sichergestellt.

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.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

### **Schutzgut Mensch**

Mit der vorgesehenen kleinteiligen Wohnbebauung auf sechs Grundstücken ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Geruchsbelastungen durch ein sich in einer Entfernung von ca. 600 m zum Wohngebiet befindendes Güllelager sowie verkehrliche Immissionen durch die Bundesstraße 111 können ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Errichtung der Wohngebäude erfolgt in einem von Grünlandnutzungen gekennzeichneten Areal. Ein Grundstück weist aufgelassenen Vegetationsbestand auf. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich mit dem Verlust der Biotope Eingriffe, die adäquat zu kompensieren sind. Der Ausgleich kann im Plangeltungsbereich durch Einzelbaumpflanzungen nur teilweise kompensiert werden. Es ist eine externe Maßnahme zur Schaffung eines Habitats für Amphibien vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann. Zum vollständigen Ausgleich ist die Ablösung von 2.205 KFÄ aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ erforderlich.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Minimierung und Vermeidung sowie der Umsetzung einer CEF-Maßnahme durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

### **Schutzgut Boden**

Mit der Errichtung der Wohnbebauungen sowie dem Ausbau eines Stichweges und der Einordnung einer Wendeanlage sind Versiegelungen und funktionale Verluste von weitgehend natürlich gewachsenen Böden zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

### **Schutzgut Fläche**

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung des Baugebietes Rechnung getragen wurde. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an Wohnnutzungen an und stellt damit eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur dar.

### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist das Grundwasser des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und des damit verbundenen geringen Versiegelungsgrades ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung des Regenwassers auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen ist weiterhin möglich. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie des Trinkwasserschutzes sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Mit der geplanten Bebauung ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und des positiven Klimaeinflusses der Ostsee und der Krumminer Wiek können Beeinträchtigungen des Klimas jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Errichtung der Wohnhäuser erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung und der standörtlichen Gegebenheiten. Mit den Festsetzungen zur Bauweise, der äußeren Gestaltung der Wohnhäuser sowie zu der Begrünung der Privatgrundstücke können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ausgeschlossen und eine gewünschte städtebauliche Qualität gesichert werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine hohe biologische Vielfalt prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein Kompensationserfordernis von 3.605 KFÄ berechnet. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden Einzelbaumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie anteilig die Renaturierung eines Solls bilanziert. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 2.205 KFÄ, welches aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ abgelöst wird.

Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Konfliktvermeidung sind bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Schutz von Amphibien umzusetzen. Um die ökologische Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume der Amphibien im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die anteilige Anlage eines Ersatzhabitates (Renaturierung eines Solls) vorgesehen.

In einer **Schalltechnischen Untersuchung** wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Unter Berücksichtigung der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurden bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da der genaue zeitliche Rahmen der Umsetzung des Konzeptes der Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz noch nicht genau bestimmt werden kann, hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage gestellt.

Der Antrag wurde vom Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz, bewilligt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung durchgeführt.

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.

Der 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 wurde 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 wurde im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung des Vorhabens im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung wurden 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 wurden im Zeitraum vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 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.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden in einem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 von 04-2020 dargestellt. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Grundstückseigentümer nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.

Abschließend fand am 30.03.2021 die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Planentwurf von 04-2019 und zum geänderten Entwurf von 04-2020 statt und das Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.

Mölschow, den 30. SEP. 2021

Der Bürgermeister

