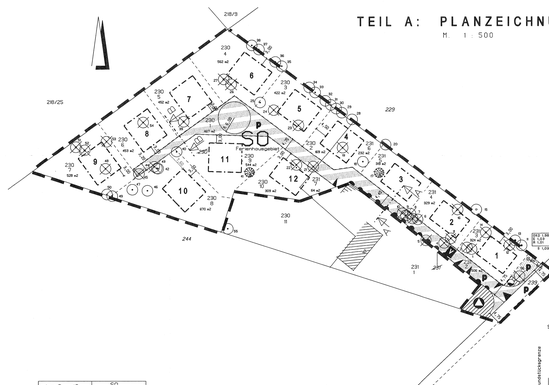
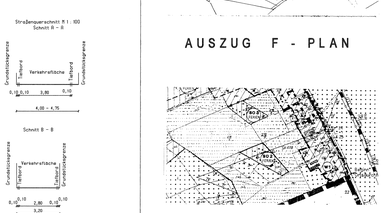
# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16; FÜR DAS SONDERGEBIET "VIER JAHRESZEITEN" - HAUPTSTRASSE 93 / AN DEN REHWIESEN GEMARKUNG KARLSHAGEN FLUR 2

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 500




| | |
|---|---|
| 1 - 3 u. 12 | SO |
| | Ferienhausgebiet |
| | 105 m² |
| Z = 1 | FH 6,0 m |
| o | A |
| SD, WD | 27° - 30° |

| | |
|---|---|
| 4 - 11 | SO |
| | Ferienhausgebiet |
| | 120 m² |
| Z = 1 | FH 6,0 m |
| o | A |
| SD, WD | 27° - 30° |

| Nr. des Baufeldes | Art der Nutzung |
|---|---|
| Grundfläche max. | |
| Zahl d. Vollgeschn. | Höhe baul. Anlagen |
| Bauweise | |
| Dachform | Dachneigung |

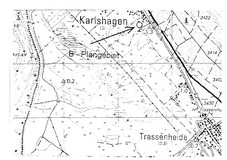
## SATZUNG

DER GEMEINDE KARLSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16, FÜR DAS SONDERGEBIET "VIER JAHRESZEITEN" - HAUPTSTRASSE 93 / AN DEN REHWIESEN GEMARKUNG KARLSHAGEN FLUR 2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141 ), sowie nach §86 der Landesbauordnung M-V ( LBauO M-V ) vom 06.05.1998 ( GVOBl. S. 468 ) und nach Beschluß/Fassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 15.06.2006 folgende Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 16, für das Sondergebiet "Vier Jahreszeiten" –
Hauptstraße 93/An den Rehwiesen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Texttext (Teil B) , erlassen.

## ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 25 000




## FLURKARTENAUSZUG

M. 1 : 2 500

## AUSZUG F - PLAN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Bauleitpläne
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 u. Bau NVO vom 23.01.1990)

I. Festsetzungen

| PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNG | RECHTSGRUNDLAGE |
|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§§ 1 u. 11 der Baunutzungsverordnung – Bau NVO – ) | | |
| SO<br>Ferienhausgebiet | Sondergebiet,<br>das der Erholung dient | (§ 10 Bau NVO) |

Maß der baulichen Nutzung:
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO )

| | |
|---|---|
| GR = ..m² | Grundfläche |
| Z = 1 | Zahl der Vollgeschosse |
| Höhe baulicher Anlagen | |
| FH | Firsthöhe |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze<br>( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 Bau NVO) | |
| o | offene Bauweise |
| | Baugrenze |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| SD, WD | Satteldach, Walmdach |
| Verkehrsflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB) | |
| | Verkehrsflächen<br>besonderer Zweckbestimmung |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) | |
| | Einfahrt |
| | Einfahrtbereich |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB | |
| | Zweckbestimmung |
| Abfall | Wasserentnahme/Löschwasserbrunnen |
| Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen<br>(§ 9, Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) | |
| | unterirdisch, SW – Gefällsrohrleitung |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB) | |
| 1 F | Erhaltung Bäume u. Nr. der Bauliste |

Darstellung ohne Normcharakter

| | |
|---|---|
| 1 - 12 | Nr. des Baufeldes |
| 230/1 | Flurstücksbezeichnung , neu |
| 226<br>9 | Flurstücksbezeichnung , alt<br>privat |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | vorgeschlagene Flurstücksgrenzen |
| | zu fällende Bäume u. Nr. der Bauliste |
| | Bäume ohne Bestandsschutz u. Nr. der Bauliste |
| | Schnittstelle des Straßenquerschnittes |
| 4.1 | |
| Sonstige Planzeichen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauplanes ( § 9 Abs. 7 Bau GB) |

## TEIL B: TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Bau NVO).
Ferienhausgebiet zur Nutzung als Ferienhaus/wohnen (§ 10 Ir Bau NVO)
Zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einen wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Für die zweite zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Grundstückskante an der Erschließungsstraße maßgeblich.
2. Für den Ausbau/Umbau von Gebäuden und Restanlagen/Ruinen entsprechend § 6 (1 LBauO von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.
3. Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs 1 BauNVO für die Kleinterhaltung sind nicht zulässig.
4. Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen darf die angegebene Grundflächenzahl bis zu 50 / überschreiten ( Bau NVO § 19Abs 1

III. Bauweise, bebaubare Grundstücksfläche

1. Nebenanlagen sind nicht in Bereich zwischen Erschließungsstraße und vordere Baugrenze zulässig.
2. Gebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.
3. Als Nebenanlagen sind Garagen nicht zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

1. Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig
   - Klinker
2. Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude werden die Dachformen Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 27° bis 30° vorgeschrieben. Abweichend von den Festsetzungen Teil "A" sind für Nebengebäude andere Dachformen zulässig.
   Für die Dachdeckung der Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur zulässig
   - Tonziegel und Betonpfannen in der Farbe: Anthrazit
3. Als Grundstückseinfriedungen zu der Verkehrsfläche sind blickdurchlässige Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und lebende Hecken bis zur einer Höhe von 1,80 m zulässig.
4. Rollsch- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen oder zu umbauen, dass sie von der Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
   (Bau GB § 9 IV i.Vm. LBauO-MV § 86 Abs. 4).

Hinweise

A Bei Erdarbeiten können jederzeit unvermutet Bodendenkmale entdeckt werden. In dieser Fall besteht Anzeigepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde (§ 11 (2) DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Gem Fund und die Fundstelle sind 5 Tage in unveränderten Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Begutachtung und Bergung ermöglich soll in Rahmen des Zumutbaren verlängert werden

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

- Mindestens 80 / der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 15 / der Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszubilden. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle standeisüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- Exotische und buntlaubige Gehölze wie Rotfichten, Zypressen, Lebensbäume Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sind zu vermeiden.

V. 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 nicht für die Rodung freigegebenen Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Baugruben oder Gebäudeauffüllungen in Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver– und Entsorgungsleitungen in Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Die unter Ertrag festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Je Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo das technisch nicht möglich ist, sind Bauwerkeinfassungen zu vermeiden.

VI. Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 Satz 2 ü Änderung LNatG M-VI in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, –mulden, – leitungen)
- Durch die Bauvorhaben dürfen keine Nist–, Brut–, Wohn– oder Zufluchtstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § (1 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Bauvorhabenen zu stoppen und die Untere Naturschutzbehörde wegehend zu informieren. In besiedelten, ländlichen Raum euss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Rötlichschwalben, Rauwerlagern und Hornissen geachtet werden.
- Das Roden von Bäumen und Sträuchern ist während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel in Zeitraum von Ex Mar bis 30 September verboten.
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich ausreichierte Natriumlicht– bzw. –niederdruckLampen einzusetzen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft– und wasserdurchlässigen Bauweise Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächenrit auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 20 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorherigen Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Bauauflagen können deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für das Pflanzgebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt
- Je gefälltes Baum mit einen Stammumfang von 35 – 50 cm (1 – 15 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 – 20 cm incl. 3– jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefälltes Baum mit einen Stammumfang von 50 – 100 cm (16 – 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 – 20 cm incl. 3– jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefälltes Baum mit einen Stammumfang von 100 – 150 cm (31 – 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 – 20 cm incl. 3– jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Die gepflanzten Bäumen sind hohenwaßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdaushub anfällt. Möglichkeiten des Erdaushubabtrag auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

VII. Sonstige Festsetzungen

1. Zur Bereitstellung von Löschwasser ist ein Löschwasserbrunnen mit einer Entnahmeenge von 24 m³/h zu errichten.

2. Zur Minimierung der Gefährdung und Verringerung des Schadenspotentials infolge Überflutung in Sturmflutfall ist eine Unterkellerung der geplanten Bauvorhaben unzulässig. Für die Erdgeschoß–Fußbodenhöhe wird ein Mindestmaß von 2,0 m über HN festgesetzt zu HN 1000 festgesetzt. Wärme– und Dehnerungsgabbude so zu errichten, daß die Standsicherheit auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers 02,5 mHN gegeben ist.

VIII. Festsetzungen zu den Kopensationsmaßnahmen

- Die Kospensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger durchzuführen. Sie sind parallel zu den Bauvorhabenen des Hoch– und Tiefbauvaten, spätestens jedoch 1 Jahr nach Rechtskr der Bauvorhabenen auszuführen.
- Umfang und Inhalt der Kospensationsmaßnahmen sind in einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger, Gemeinde Ostseebad Karlshagen und Uesedaist Ostvorpommern festzuschreiben.

Liste der vorhandenen Bäume

| Nr. | Stck. | Art | Höhe in m | Stamm Ø in cm | Kronen Ø in m | Status |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Birke | 8 | 20 | 4 | roden |
| 2 | 1 | Fichte | 6 | 20 | 3 | roden |
| 3 | 1 | Kiefer,2-Stck | 8 | je 20 | ges 5 | roden |
| 4 | 1 | Fichte | 10 | 40 | 6 | roden |
| 5 | 1 | Fichte | 5 | 20 | 4 | roden |
| 6 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 4 | roden |
| 7 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 4 | roden |
| 8 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 4 | roden |
| 9 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 4 | roden |
| 10 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 5 | roden |
| 11 | 1 | Eiche | 12 | 50 | 10 | geschützt |
| 12 | 1 | Eiche | 10 | 25 | 5 | geschützt |
| 13 | 1 | Eiche | 10 | 25 | 5 | geschützt |
| 14 | 1 | Eiche,2-Stck | 10 | ges 70 | ges 5 | roden |
| 15 | 1 | Kiefer | 10 | 40 | 6 | erhalten |
| 16 | 1 | Eiche | 10 | 40 | 10 | roden |
| 17 | 1 | Kiefer | 7 | 30 | 5 | erhalten |
| 18 | 1 | Kiefer | 6 | 40 | 5 | geschützt |
| 19 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 5 | roden |
| 20 | 1 | Zitterpappel | 8 | 35 | 7 | geschützt |
| 21 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 5 | roden |
| 22 | 1 | Kiefer | 8 | 45 | 7 | roden |
| 23 | 1 | Kiefer | 8 | 45 | 8 | roden |
| 24 | 1 | Kiefer | 8 | 45 | 8 | roden |
| 25 | 1 | Kiefer | 6 | 50 | 6 | geschützt |
| 26 | 1 | Kiefer | 6 | 50 | 7 | roden |
| 27 | 1 | Zitterpappel | 8 | 25 | 6 | roden |
| 28 | 1 | Kiefer | 10 | 50 | 8 | geschützt |
| 29 | 1 | Kiefer | 10 | 40 | 10 | geschützt |
| 30 | 1 | Kiefer | 8 | 30 | 6 | geschützt |
| 31 | 1 | Kiefer | 8 | 30 | 6 | geschützt |
| 32 | 1 | Eiche | 7 | 35 | 6 | geschützt |
| 33 | 1 | Zitterpappel | 10 | 30 | 6 | geschützt |
| 34 | 1 | Kiefer | 8 | 30 | 4 | geschützt |
| 35 | 1 | Kiefer | 8 | 40 | 6 | geschützt |
| 36 | 1 | Kiefer | 8 | 50 | 6 | geschützt |
| 37 | 1 | Kiefer | 8 | 35 | 4 | geschützt |
| 38 | 1 | Kiefer | 8 | 50 | 6 | geschützt |
| 39 | 1 | Kiefer | 8 | 40 | 6 | roden |
| 40 | 1 | Kiefer | 8 | 40 | 6 | roden |
| 41 | 1 | Kiefer | 10 | 60 | 7 | erhalten |
| 42 | 1 | Birke | 12 | 40 | 5 | geschützt |
| 43 | 1 | Birke | 8 | 15 | 3 | geschützt |
| 44 | 1 | Birke | 8 | 15 | 3 | geschützt |
| 45 | 1 | Trauben-Kirsche | 10 | 35 | 7 | roden |
| 46 | 1 | Trauben-Ki,2-St | 8 | ges 40 | ges 5 | geschützt |
| 47 | 1 | Trauben-Ki,2-St | 10 | ges 20 | ges 5 | geschützt |
| 48 | 1 | Kiefer | 8 | 40 | 6 | roden |
| 49 | 1 | Birke, 2-Stck | 12 | ges 30 | ges 6 | geschützt |
| 50 | 1 | Traubenkirsche | 10 | 30 | 8 | roden |
| 51 | 1 | Zitterpappel | 8 | 20 | 4 | roden |
| 52 | 1 | Zitterpappel | 8 | 20 | 3 | roden |
| 53 | 1 | Traubenkirsche | 8 | 30 | 6 | roden |
| 54 | 1 | Kiefer | 10 | 70 | 8 | roden |
| 55 | 1 | Birke, 2-Stck | 6 | ges 40 | ges 6 | geschützt |
| 56 | 1 | Kiefer | 6 | 30 | 6 | roden |

Hinweise

A Bei Erdarbeiten können jederzeit unvermutet Bodendenkmale entdeckt werden. In dieser Fall besteht Anzeigepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde (§ 11 (2) DSchG M-VI, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Tage in unveränderten Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Begutachtung und Bergung ermöglichen soll in Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-VI. Funde von hervorragenden wissenschaftlichen Wert werden auf einer Entscheidung Eigentümer des Landes (§ 13 DSchG M-VI. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unveränderten Zustand erhält (§ 29 (1) DSchG M-VI

B Durch den Erschließungsträger sind erschließlich während der Bauphase Regelungen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu treffen.

C Zu– und Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Rufsteil– und Bewegungsflächen sind gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" auszuführen und zu unterhalten.

D Folgende Anforderungen an den Lärmschutz in Seebädern sind zu beachten :
tags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr 45 dB (R)
nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr 35 dB (R)

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 21.06.2006 bis 06.07.07.2006 erfolgt.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Die für die Ausweardnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17, Abs 1, LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 08.02.2005 durchgeführt worden.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 28.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.01.06 bis zum 03.02.06 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und
Montag bis Mittwoch von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr
nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in amtlichen Bekanntmachungsblatt " Der Usedower Norden" am 29.12.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10.04.06 bis zum 10.05.06 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und
Montag bis Mittwoch von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr
nach § 3, Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in amtlichen Bekanntmachungsblatt " Der Usedower Norden" am 30.03.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Fristgerecht sind keine Anregungen eingegangen.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der katasteramäßige Bestand am 6.07.06 sind als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Katester– und Vermessungsamt

Ankrim, den 6.07.06 Siegel öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.07.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung, wurde am 6.07.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung von 6.07.06 gebilligt.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt " Der Usedower Norden" am 6.07.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V (GVOBl. M-V S. 30 ) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 6.07.06 in Kraft getreten.

Karlshagen, den 6.07.06 Siegel Die Bürgermeisterin

SATZUNGSFASSUNG VON 04-2006


PLANUNG Ingenieurbüro Howitz – Berndt – Plandt GbR
Am Kurzeberg
17 489 Greifswald
Tel. 03834 / 500340 u. 500360, Fax. 500361

Waldmeisterweg 15
18 057 Rostock
Tel. / Fax 0381 / 2000309


STAND: April 2006

SATZUNG DER GEMEINDE KARLSHAGEN
LANDKREIS OSTVORPOMMERN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 16 FÜR DAS SONDERGEBIET "VIER JAHRESZEITEN" - HAUPTSTRASSE 93/ AN DEN REHWIESEN

GEMARKUNG KARLSHAGEN FLUR 2

Ort Datum Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 16**
**Sondergebiet**
**„Vier Jahreszeiten“ - Hauptstraße 93 / An den Rehwiesen**
**in der Gemeinde Karlshagen**

# *B E G R Ü N D U N G*

Verfasser : Ingenieurbüro Howitz - Berndt - Randt GbR
Am Gorzberg
17 489 Hansestadt Greifswald

Büro für Landschaftsplanung Gert Parsche
Waldmeisterweg 15
18 057 Hansestadt Rostock

S a t z u n g s f a s s u n g

Stand : 24. A p r i l 2 0 0 6

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S


1. Allgemeine Erläuterungen

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

2.4 Hinweise

3. Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

4. Flächenbilanz

5. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

5.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen und sonstigen Flächen

5.2 Kompensationserfordernis der Grundstücke

5.3 Kompensationserfordernis des Planvorhabens gesamt

6. Planungs- und Realisierungszeiträume

7. Hinweise aus der Beteiligung Träger öffentliche Belange

# 1. Allgemeine Erläuterungen

## Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan basiert auf den nachfolgend genannten Gesetzlichkeiten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl.I, S.1193)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl.I/91, S.58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M – V – Landesplanungsgesetz (LPIG)vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M – V Nr.12, S.242 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S.468)
- Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, G 5702 Nr. 37)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl.M-V Nr.6-2002)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshagen

## Begründung der Planaufstellung

Durch die Gemeinde Karlshagen wurde mit Beschluss vom 31.05.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr.16 Sondergebiet „Vier Jahreszeiten" - Hauptstraße 93 / An den Rehwiesen bestimmt.
Mit dem B – Plan wird den im Flächennutzungsplan durch die Gemeinde festgesetzten touristischen Entwicklungszielen entsprochen. Die Lage des Plangebietes durch einen intensiven Landschaftsbezug auf der einen Seite, als auch andererseits einer Nähe zu Versorgungseinrichtungen, bietet sich für eine künftige Nutzung als Ferienhausgebiet an.
Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bestehenden Bungalowsiedlung zu einem Ferienhausgebietes mit hoher Wohnqualität.

## Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum:

| | |
|---|---|
| Land | Mecklenburg – Vorpommern |
| Landkreis | Ostvorpommern |
| Gemeinde | Ostseebad Karlshagen |
| Gemarkung | Karlshagen |
| Flur | 2 |

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Ostseebades Karlshagen, südöstlich der Landesstraße 264. Mit Ausnahme des durch Wiesenlandschaft mit Gehölzgruppen geprägten östlichen Teils ist das Umfeld gekennzeichnet durch einzeln stehende Wohngebäude mit zusätzlicher

Fremdenverkehrsfunktion.
Das Planungsgebiet besitzt über den bestehenden Wirtschaftsweg, Flurstück 239, eine direkte Anbindung an die Landesstraße 264. Die Landesstraße 264 stellt die Verbindung zwischen der Ortslage Bannemin (B 111) über die Ortslagen Trassenheide und Karlshagen bis zur Ortslage Peenemünde dar. Das im Privateigentum befindliche o.g. Flurstück 239 wird für das Ferienhausgebiet sowie für weitere bebaute Grundstücke als Zufahrt zur öffentlichen Hauptstraße genutzt.

Das Gelände ist relativ eben mit einem Höhenniveau von ca. 1,80 m HN.

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Sondergebiet SO 2 aus.

Grundlage des Bebauungsplanes bildet die lage- und höhenmäßige Vermessung durch das Vermessungsbüro Krawutschke * Meißner * Schönemann, Friedländer Straße 16, 17389 Anklam. Eingemessen wurde außerdem der Bestand an Gehölzen.

Eigentumsverhältnisse:
Das Gebiet befindet sich auf dem ehemaligen Flurstück 230 und Teilen des Flurstücks 231. Eigentümer ist Herr Wilhelm Becker, wohnhaft in 17449 Karlshagen, Hauptstraße 93. Verfügungsbefugnis über die im Geltungsbereich befindliche Fläche hat Frau Karin Mähl, Wiesengrund 9a, 17449 Karlshagen. Erschließungsträger ist die MBW Immobilien GmbH , Bahnhofstraße 74, 17 438 Wolgast.

Zustand der Plangebietsfläche:
Das insgesamt 6.570 $m^2$ umfassende Gebiet wurde bisher als Ferienanlage genutzt. Es ist bebaut mit Bungalows unterschiedlicher Größe, einem Sozialgebäude sowie einem Toilettengebäude. Hinzu kommen mehrere mit Beton versiegelte Flächen. Die Verkehrsfläche im Gebiet ist mit Kies befestigt. Die Vegetationsflächen bestehen mit Ausnahme einer Siedlungsgehölzfläche (Zitterpappel) an der Südwestecke des Grundstückes aus intensiv gepflegten Zierrasenflächen. Auf dem Gelände (einschl. Randbereich) befindet sich ein wertvoller Baumbestand mit 56 Laub- und Nadelbäumen bei Baumhöhen von 6 – 12 m. Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer, Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und geschützte Biotope.

## 2. Planinhalt und Festsetzungen

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird
das Sondergebiet gemäß § 10 (4) der BauNVO.

Begründung
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen, Abschn. (4) Ferienhausgebiet

Gemeinde und Vorhabensträger streben mit Erstellung der Satzung an, das durch den Verfall der bisher genutzten Anlagen gekennzeichnete Gebiet neu zu ordnen und an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

**Maß der baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)**

- Grundfläche, maximal
(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurde die maximale Grundfläche wie folgt festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Baufeld 1 – 3 und 12 | 105 qm |
| Baufeld 4 – 11 | 120 qm |

Begründung
Bei der Festsetzung der maximalen Grundfläche fand die der besonderen Zweckbestimmung des Gebietes Beachtung.

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

Die Nutzungsschablonen enthalten folgende Festsetzungen:

| | |
|---|---|
| maximal ein Vollgeschoss | (I) |
| maximale Firsthöhe | 6,00 m |

Für die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist die mittlere Oberkante der Verkehrsfläche der das Grundstück begrenzenden Erschließungsstraße maßgeblich.

Begründung
Die Festsetzung der Eingeschossigkeit im Zusammenhang mit der Festsetzung der Obergrenze der Firsthöhen erfolgte mit der Zielstellung der baukulturellen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.
Die Landesbauordnung definiert den Begriff „Vollgeschoss“ wie folgt:
“ Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses

oder, wenn kein darunter liegendes Geschoss vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischenböden und Zwischendecken, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung von Satz 1 unberücksichtigt."

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

Es wird für alle Baufelder einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt.
Zugelassen sind ausschließlich Einzelhäuser.
In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung.
Zugelassen werden Abstandsflächen bis zur Mitte der Verkehrsfläche (LBauO § 6 (2).

Begründung
Die Festsetzung der offenen Bauweise soll unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung eine lockere Bebauung sichern.

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

Für die Baufelder 1 – 12 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen geregelt.

Begründung:
Baugrenze wurden festgesetzt, da Art und Umfang der zu errichtenden Gebäude konkret feststehen und die bauseitige Realisierung bestimmter Gebäudetypen dies erfordern.

Hierdurch wird weiterhin eine detaillierte Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht.

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit Ausnahme der Bereiche zwischen Erschließungsstraße und den dazu parallel verlaufenden Baugrenzen.

Die Gebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.

Begründung
Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt.

Die Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen wurde festgesetzt, um bei der Projektplanung mehr Spielraum für die individuelle Gestaltung der Ferienhäuser zu schaffen.
Eine Einschränkung zum § 23 (5) BauNVO wurde festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ferienhausgebietes von der Erschließungsstraße zu verhindern.

- Nebenanlagen
  (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Begründung
Zu den Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Dies soll unter Beachtung der Zweckbestimmung des Gebietes ausgeschlossen werden.

Weiterhin sind nicht zulässig: Garagen ( § 15 Abschn. 1)

Begründung
Diese Anlagen wiedersprechen der Eigenart des Baugebietes.

- Verkehrsflächen
  (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Begründung
Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar. Nähere Erläuterungen zu den Verkehrsflächen werden unter Punkt 3.1 Verkehrserschließung gegeben.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verändern. Durch das Vorhaben sind alle Schutzgüter betroffen. Bodengefüge, Wasserhaushalt und Mikroklima werden durch die geplanten Versiegelungen gestört und verändert. Die vorhandene Vegetation wird weitgehend beseitigt. Der Ersatz für die 29 zu rodenden Bäume wurde in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingerechnet.
Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen:

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

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 15 % der Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszubilden. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind.1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
  Begründung: Die Qualität der Wohnumwelt der Menschen wird maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Vegetationsfläche sowie dem Charakter der begrünten Flächen (Bäume, Sträucher, Rasen) bestimmt.
  Exotische und buntlaubige Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sind zu vermeiden.
  Begründung: Auffällig gärtnerisch gezüchtete Ziersträucher wirken im landschaftsnahen Raum als Fremdkörper.

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 nicht für die Rodung freigegebenen Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
  Begründung: Der Schutz und die Erhaltung wertvoller Naturgüter ist für die Sicherung der Lebensgrundlagen der Menschen sowie für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes unverzichtbar.
- Die unter Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
  Begründung: Regelmäßige Pflege und der gleichwertige Ersatz bei Ausfällen sichern nachhaltig die Entwicklung und den Habitus einer Pflanzung.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
  Begründung: Unversiegelte Bodenflächen im unmittelbaren Wurzelbereich von Bäumen sind eine wichtige Voraussetzung für das optimale Wachstum (Luftaustausch, Wasserversorgung) der Bäume.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachform /Dachneigung
Gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone werden Satteldächer und Walmdächer zugelassen.
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen.

Begründung
Die Einschränkungen in Dachform und Dachneigung sollen der allgemeinen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung tragen.

Einfriedungen
Für eine Einfriedung der Grundstücke zu der Verkehrsfläche sind blickdurchlässige Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Begründung
Mit der Festsetzung soll durch eine natürliche Gestaltung der Bezug zum Landschaftsbild hergestellt werden. Städtebaulich nicht gewünschte Gestaltungselemente sollen ausgeschlossen werden.

Hausmüllbehälter
Es wurde festgesetzt, dass Abfall- und Müllbehälter zentral linksseitig vom Einfahrbereich aufzustellen sind.
Die Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen oder zu umbauen, dass sie von der Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
Die Zustimmung durch das Entsorgungsunternehmen für diese Form der Entsorgung liegt vor.

Begründung
Die Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch derartige Behälter verhindern.

## 2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen)
  Begründung: Die direkte Zuführung des anfallenden Regenwassers zum Grundwasserleiter ist für den Naturhaushalt von großer Bedeutung.
- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
  Begründung: Durch den Verlust ihrer Lebensräume wird der Bestand wertvoller Tierarten gefährdet, dem durch entsprechende Schutzmaßnahmen entgegengewirkt werden soll.
- Das Roden von Bäumen und Sträuchern ist während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel im Zeitraum vom 15. März bis 30. September verboten.

Begründung: Durch den Verlust ihrer Bruträume wird der Bestand wertvoller Tierarten gefährdet.

- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.
  Begründung: Der Tod nachtaktiver Insekten durch Leuchtkörper mindert die Artenvielfalt.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
  Begründung: Die vorgegebene Befestigung soll das Maß der Bodenversiegelungen reduzieren, die Durchlüftung des Bodens fördern und die Versickerung des Regenwassers am Standort ermöglichen.
- Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
  Begründung: Bäume dienen der Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie schützen vor schädlichen Einwirkungen wie Winderosion und Lärm und haben eine hervorgehobene Bedeutung zur Sicherung des Kleinklimas. Die Notwendigkeit von zusätzlichen Baumfällungen müssen deshalb von Fachleuten der zuständigen Behörden geprüft und erforderliche Maßnahmen vorgegeben werden.
- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
  Begründung: Großflächige Bodenauf- und -abträge zerstören die gewachsene Bodenstruktur, den Wasserhaushalt und vorh. Vegetationsbestände. Umfangreiche Bodentransporte erhöhen die Schadstoffbelastung der Umwelt (Abgase).

## 2.4 Hinweise

**Belange des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur**

- Gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M – V“ ist im Bereich der Ostsee mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über HN und im Bereich des Peenestroms mit einem BHW von 2,40 m HN gerechnet worden. Für den Nordteil der Insel Usedom besteht kein dem BHW-gerecht werdendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem. Aufgrund der örtlichen Höhe von ca. 2 m HN ist eine Überflutungsgefährdung nicht auszuschließen, weshalb geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) durch den Bauherren umzusetzen sind.
- Das Vorhaben befindet sich im Schutzgebiet der Wasserfassung Karlshagen. Für die Erschließung sind die Forderungen des Regelwerkes DVGW W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“ i.V.m. einer Ausnahmeregelung durch die Untere Wasserbehörde Voraussetzung.

**Belange des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz (Munitionsbergungsdienst)**

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. In Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht sind durch den Erschließungsträger mit dem Munitionsbergungsdienst geeignete Sondier- und Bergungsarbeiten abzustimmen.

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehrserschließung

Der derzeit private Wirtschaftsweg, Gemarkung Karlshagen, Flur 2, Flurstück 239, von der L 264 bis zum B – Plangebiet wurde durch Kaufvertrag vom 17.02.2006 durch den Erschließungsträger erworben. Im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde ist geregelt, dass der Weg durch den Erschließer ausgebaut und an die Gemeinde übertragen wird.
Somit ist die Gesamterschließung des Planbereiches gesichert.

Innere Erschließungsstraße
Die Erschließungsstraße soll in privatem Eigentum verbleiben.
Die Erschließungsstraße sichert die innere Erschließung des Ferienhausgebietes.
Sie wird angelegt mit einer Ausbaubreite von 3,00 – 4,75 m als verkehrsberuhigter Bereich. Für Einsatzfahrzeuge ist eine Wendeanlage in Anlehnung an Wendeanlage Typ 3 der EAE angelegt.

Die künftige Verkehrsbelastung ist auf den lokalen KfZ-Verkehr beschränkt und als sehr gering einzuschätzen. Somit wird eine Mitbenutzung der Straße durch Radfahrer und Fußgänger zugelassen.
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken zu schaffen. Erforderlichen Halte- und Anfahrsichtweiten beim Ausfahren aus dem

Planungsgebiet sind gewährleistet. Im Anbindungsbereich befinden sich keine sichteinschränkenden Hindernisse, wie z.B. Bäume , Großsträucher o.ä..

Flächen für den überregionalen Verkehr sind im Plangebiet nicht enthalten.
Die Ableitung der anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt über die Querneigung der Fahrbahn in straßenbegleitende Versickerungsanlagen.

## 3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung
Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung kann für das Baugebiet mit den in der Hauptstraße verlaufenden Trinkwasser- (AZ 80) und Abwasserleitungen (Stzg 200) abgesichert werden.
Bestehende Anschlussleitungen im Flurstück 239 sind auf ihre Nutzbarkeit zu überprüfen.

Die Kosten für die Erschließung trägt der Erschließungsträger.

Regenentwässerung
Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Schmutzwasser.
Das von den Dach- und Stellflächen anfallende unbelastete Regenwasser ist schadlos auf dem Grundstück zu versickern.
Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen soll im straßenbegleitenden Sickerstreifen versickern.

Elektroerschließung
Eine Versorgung der geplanten Ferienhäuser mit Elektroenergie ist möglich.
Eine detaillierte Planung führt das Elektroenergieversorgungsunternehmen (EVU) durch.
Durch das EVU wird dem Erschließungsträger eine Erschließungsvereinbarung angeboten.

Löschwasserversorgung
Auf der Grundlage der DVGW Arbeitsblatt W 405 ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Feuerlöschbrunnen im Einfahrtsbereich des Plangebietes mit einer Entnahmemenge von 48 $m^3/h$ vorgesehen.

Gasversorgung
Das Gebiet soll mit Erdgas aus einer Niederdruckleitung des Ortsnetzes versorgt werden. Auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Versorgungsunternehmen Gasversorgung Vorpommern wird das Plangebiet neu erschlossen.

Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Eine Einweisung und der Schutz des Leitungsbestandes sind erforderlich.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist durch die Deutschen Telekom AG die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.
Ein beabsichtigter Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen zu vereinbaren.

Abfallentsorgung
Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) vom 14.12.1998 ist einzuhalten.
Für Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeug) sind linksseitig des Einfahrbereiches eine Fläche für Abfall- und Müllentsorgung sowie eine Wendemöglichkeit in Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

## 4. Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Gesamtfläche des Plangebietes | | 6.570 m² |
| Grundstücksflächen | | 5.377m² |
| Baufeld 1 | 324 m² | |
| Baufeld 2 | 329 m² | |
| Baufeld 3 | 319 m² | |
| Baufeld 4 | 401 m² | |
| Baufeld 5 | 422 m² | |
| Baufeld 6 | 562 m² | |
| Baufeld 7 | 452 m² | |
| Baufeld 8 | 453 m² | |
| Baufeld 9 | 528 m² | |
| Baufeld 10 | 670 m² | |
| Baufeld 11 | 544 m² | |
| Baufeld 12 | 373 m² | |
| Verkehrsflächen | | 1.032 m² |
| Straße im Ferienhausgebiet | 827 m² | |
| Wirtschaftsweg | 109 m² | |
| Straßenbegleitgrün | 96 m² | |
| Sonstige Flächen | | 161 m² |
| Private Grünfläche | 70 m² | |
| Abfallfläche m² | 91 m² | |

## 5. Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der

vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 19 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999.

## 5.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen und sonstigen Flächen

Totalverlust

Entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen entsteht durch folgende Flächen ein Totalverlust vorhandener Biotope:

| | |
|---|---|
| befest. Flächen der Verkehrsflächen (827+109 s. 4. Flächenbilanz) | 936 m² |
| Abfallfläche der sonstigen Flächen (s. 4. Flächenbilanz) | 91 m² |
| abzüglich befestigte Flächen Bestand | - 50 m² |
| Totalverlust an Biotopfläche gesamt | 977 m² |
| Davon sind folgende Biotope betroffen: | |
| 13.3.2 Artenarmer Zierrasen | 977 m² |

Die Bezugsfläche für den Kompensationsbedarf der zu fällenden Bäume ergibt sich aus ihrer Kronenfläche (s. Baumliste):

| Baum-Nr. | Kronen-Ø in m | Kronenfläche in m² |
|---|---|---|
| 4 | 6 | 28 |
| 5 | 5 | 20 |
| 6 | 4 | 13 |
| 7 | 4 | 13 |
| 8 | 4 | 13 |
| 9 | 4 | 13 |
| 10 | 5 | 20 |
| 21 | 5 | 20 |
| 44 | 2 | 3 |
| 45 | 7 | 38 |
| 56 | 6 | 28 |
| | Kronenfläche gesamt | 209 |

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

| Biotoptyp (Anlage 9) | Flächen-verbrauch (m²) | Kompens ationswe rtzahl | Freiraum-beeintr. Grad | Wirk ungsf aktor | Kompens.-flächenäqu. (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| 13.3.2 Artenarmer Zierrasen | 977 | 0,9 | 0,75 | 1,0 | 659 |
| 2.7.1 Älterer Einzelbaum | 209 | 8,5 | 0,75 | 1,0 | 1.332 |
| gesamt | | | | | 1.991 |

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope (Anlage 10 Tabelle 2). Sie wurde wie folgt eingeschätzt:

13.3.2 Artenarmer Zierrasen 0,9
Die Kompensationswertzahl wurde auf Grund des Zustandes des Vegetationsbestandes gegenüber der Wertstufe (-) mit 0,4 Wertpunkten festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung 0,5).
2.7.1 Älterer Einzelbaum 8,5
Die Kompensationswertzahl wurde gegenüber der Wertstufe (4) mit 8 Wertpunkten (lt. Anlage 10, Punkt 2.4.1, Tab. 2) festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung 0,5).
Da sich Störquellen bzw. vorbelastete Bereiche (umliegende Wohnbebauung) in einer Entfernung von <50 m zum Plangebiet befinden, wurde der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 angesetzt und die Kompensationswertzahl mit dem Korrekturfaktor 0.75 multipliziert (Anlage 10 Tab. 4 und 5). Der Wirkungsfaktor wurde auf Grund der Lage des Biotops innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt (Anlage 10, Tabelle 6).
Funktionsverlust
Kompensationsbedarf durch Funktionsverluste fällt nicht an, da die durch das Baugeschehen beseitigten 166 m² Zierrasenflächen durch das gleichwertige Straßenbegleitgrün und die private Grünfläche ersetzt werden (s. 4. Flächenbilanz).

Da im Bereich der Verkehrsflächen keine nach Anlage 11 der Eingriffsregelung MV relevanten Kompensationsmaßnahmen anfallen, ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von

**1.991 m².**

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 19 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Kompensationsmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

## 5.2 Kompensationserfordernis der Grundstücke

Totalverlust

Entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen entsteht durch folgende Flächen ein Totalverlust vorhandener Biotope:

| | |
|---|---|
| bebaubare Flächen der Grundstücke 1,2,3,12 (4x105 m²) | 420 m² |
| bebaubare Flächen der Grundstücke 4 bis 11 (8x120 m²) | 960 m² |
| Überschreitung der GR nach § 19 (4) BauNVO (420+960) x0,5 | 690 m² |
| abzgl. befestigte Flächen Bestand | |
| 1.360 m² (s. Umweltbericht 1.1) – 50 m² (s. 5.1, Totalverlust) | -1 .310 m² |
| Totalverlust an Biotopflächen gesamt | 760 m² |
| Davon sind folgende Biotope betroffen: | |
| 13.3.2 Artenarmer Zierrasen | 760 m² |

Die Bezugsfläche für den Kompensationsbedarf der zu fällenden Bäume ergibt sich aus ihrer Kronenfläche (s. Baumliste):

| Baum-Nr. | Kronen-Ø in m | Kronenfläche in m² |
|---|---|---|
| 1 | 4 | 13 |
| 2 | 3 | 7 |
| 3 | 5 | 20 |
| 12 | 6 | 28 |
| 14 | 10 | 79 |
| 16 | 10 | 79 |
| 19 | 5 | 20 |
| 22 | 7 | 38 |
| 23 | 8 | 50 |
| 24 | 6 | 28 |
| 26 | 7 | 38 |
| 27 | 6 | 28 |
| 39 | 8 | 50 |
| 48 | 6 | 28 |
| 51 | 4 | 13 |
| 52 | 3 | 7 |
| 53 | 6 | 28 |
| 54 | 8 | 50 |
| | Kronenfläche gesamt | 604 |

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

| Biotoptyp (Anlage 9) | Flächen-verbrauch (m²) | Kompens ationswe rtzahl | Freiraum-beeintr. Grad | Wirk ungsf aktor | Kompens.-flächenäqu. (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| 13.3.2 Artenarmer Zierrasen | 760 | 0,9 | 0,75 | 1,0 | 513 |
| 2.7.1 Älterer Einzelbaum | 604 | 8,5 | 0,75 | 1,0 | 3.851 |
| gesamt | | | | | 4.364 |

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope (Anlage 10 Tabelle 2). Sie wurde wie folgt eingeschätzt:

13.3.2 Artenarmer Zierrasen 0,9

Die Kompensationswertzahl wurde auf Grund des Zustandes des Vegetationsbestandes gegenüber der Wertstufe (-) mit 0,4 Wertpunkten festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung 0,5).

2.7.1 Älterer Einzelbaum 8,5

Die Kompensationswertzahl wurde gegenüber der Wertstufe (4) mit 8 Wertpunkten (lt. Anlage 10, Punkt 2.4.1, Tab. 2) festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung 0,5).

Da sich Störquellen bzw. vorbelastete Bereiche (umliegende Wohnbebauung) in einer Entfernung von <50 m zum Plangebiet befinden, wurde der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 angesetzt und die Kompensationswertzahl mit dem Korrekturfaktor 0.75 multipliziert (Anlage 10 Tab. 4 und 5). Der Wirkungsfaktor wurde auf Grund der Lage des Biotops innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt (Anlage 10, Tabelle 6).

Funktionsverlust

Entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen entsteht durch folgende Flächen ein Funktionsverlust der Biotope:

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche gesamt (s. 4. Flächenbilanz) | 5.377 m² |
| abzgl. bebaubare Flächen der Grundstücke 1,2,3,12 (4x105 m²) | -420 m² |
| abzgl. bebaubare Flächen der Grundstücke 4 bis 11 (8x120 m²) | -960 m² |
| abzgl. Überschreitung der GF nach § 19 (4) BauNVO (420+960) x0,5 | -690 m² |
| Funktionsverlust an Biotopflächen gesamt | 3.307 m² |

Davon sind folgende Biotope betroffen:

| | |
|---|---|
| 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | 170 m² |
| 13.3.2 Artenarmer Zierrasen | 3.137 m² |
| Biotopfläche gesamt | 3.307 m² |

Der Zierrasen wird in das Biotop Ziergarten (gleicher Biotopwert) umgewandelt und deshalb nicht als Funktionsverlust gewertet.

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

| Biotoptyp (Anlage 9) | Flächen-verbrauch (m²) | Kompensationswertzahl | Freiraum-beeintr. grad | Wirkungsfaktor | Kompens.-flächenäqu. (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| 13.1.1 Siedlungsgehölz | 170 | 1,0 | 0,75 | 1,0 | 80 |

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope (Anlage 10 Tabelle 2). Sie wurde wie folgt eingeschätzt:

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten 1,0

Die Kompensationswertzahl wurde auf Grund des vorhandenen Vegetationsbestandes (Zitterpappeln) mit dem kleineren Wertpunkt festgesetzt.

Da sich Störquellen bzw. vorbelastete Bereiche (umliegende Wohnbebauung) in einer Entfernung von <50 m zum Plangebiet befinden, wurde der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 angesetzt und die Kompensationswertzahl mit dem Korrekturfaktor 0.75 multipliziert (Anlage 10 Tab. 4 und 5). Der Wirkungsfaktor

wurde auf Grund der Lage des Biotops innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt (Anlage 10, Tabelle 6).

| Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs | |
|---|---|
| Biotopbeseitigung durch Überbauung (Totalverlust) | 4.364 m² |
| Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust | 80 m² |
| Kompensationsflächenbedarf gesamt | 4.444 m² |

Da im Bereich der Baufelder keine nach Anlage 11 der Eingriffsregelung MV relevanten Kompensationsmaßnahmen anfallen, ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von

**4.444 m²**.

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 19 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Kompensationsmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

### 5.3 Kompensationserfordernis des Planvorhabens gesamt

Insgesamt ergibt sich für das Vorhaben folgender zusätzlicher Kompensationsbedarf:

| | |
|---|---|
| Verkehrsflächen | **1.991 m²** |
| Grundstücke | **4.444 m²** |
| Gesamt | **6.435 m²** |

Auf der Vorhabensfläche fallen keine nach Anlage 11 der Eingriffsregelung MV relevanten Kompensationsmaßnahmen an. Da gemäß § 9 (1a) BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden können, sind entsprechende Maßnahmen zum Erreichen des vollständigen Ausgleiches außerhalb des Plangeltungsbereiches durchzuführen.

## 6. Planungs- und Realisierungszeiträume

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 31.05.2005 |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | November 2005 |
| öffentliche Auslegung des Planentwurfs | 02.01.06 bis 03.02.06 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange /Nachbargemeinden | 28.12. 2005 |
| Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bedenken und Anregungen von Bürgern | Februar 2006 |

| | |
|---|---|
| Satzungsbeschluss | März 2006 |
| Bekanntmachung der Satzung | März / April 2006 |
| Bauarbeiten zur Erschließung | ab September 2005 |
| Parzellierung und Grunderwerb | ab September 2005 |

## 7. Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise eingegangen:

**A:** Bei Erdarbeiten können jederzeit unvermutet Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht bei der unteren Denkmalbehörde (§ 11(2)DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind fünf Tage in unveränderten Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Begutachtung und Bergung ermöglichen soll im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 13 DSchG M-V). Funde von hervorragenden wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unveränderten Zustand erhält (§29 (1) DSchG M-V).

**B:** Durch den Erschließungsträger sind einschließlich während der Bauphase Regelungen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu treffen.

**C:** Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ auszuführen und zu unterhalten.

GEMEINDE OSTSEEBAD KARLSHAGEN

6.07.06 .....

Karlshagen, Unterschrift Bürgermeisterin / Dienstsiegel